

# **UTBYGGINGSMODELLEN ETTER BORETTSLOVENE AV**

## **6. JUNI 2003**

Kandidatnr: 391  
Veileder: Gert Fredrik Malt  
Leveringsfrist: 26.04.2004

Til sammen 15619 ord

27.04.2004

# Innholdsfortegnelse

<b><u>1</u></b>	<b><u>INNLEDNING</u></b>	<b><u>1</u></b>
1.1	PROBLEMSTILLING / TEMA	1
1.2	BAKGRUNN FOR NY LOV OM BORETTSLAG OG BOLIGBYGGELAG	1
1.3	FORHOLDET TIL ANDRE BOFORMER	2
1.4	KILDER	4
1.4.1	LOVTEKSTEN	4
1.4.2	FORARBEIDENE	4
1.4.3	RETTSPRAKSIS OG TEORI	5
1.5	OVERSIKT OVER BYGGEPROSESSEN	6
1.6	OVERSIKT OVER AKTØRENE VED UTBYGGING AV BORETTSLAG	7
1.6.1	BOLIGBYGGELAGET	7
1.6.2	ANNEN UTBYGGER	8
1.6.3	DATTERSELSKAP	10
1.6.4	BORETTSLAGET	10
1.6.4.1	Borettslaget som utbygger	11
1.6.4.2	Som ”passiv” 3.part	12
1.6.5	FORBRUKER	12
1.6.6	ANNEN 3. PART	13
<b><u>2</u></b>	<b><u>BORETTSLAGET</u></b>	<b><u>14</u></b>
2.1	GENERELT	14
2.2	STIFTELSE AV BORETTSLAG	14
2.3	BYGGE- OG FINANSIERINGSPLAN	15
2.4	TILDELINGSKRITERIER OG VILKÅR FOR Å BLI ANDELSEIER	17
2.5	INNSKUDD	17
2.6	OVERFØRING AV ANDELER	18
<b><u>3</u></b>	<b><u>FORHOLDET MELLOM BORETTSLAGET OG UTBYGGER</u></b>	<b><u>20</u></b>
3.1	GENERELT	20
3.2	AVTALEN MELLOM BOLIGBYGGELAGET OG BORETTSLAGET	20

<b>3.3</b>	<b>STYRET OG GENERALFORSAMLING I BORETTSLAGET UNDER UTBYGGINGEN</b>	<b>22</b>
3.3.1	FORBRUKERENS REPRESENTASJON UNDER BYGGEPROSESSEN	23
<b>3.4</b>	<b>ANSVARSFORHOLDET MELLOM BORETTSLAGET OG BOLIGBYGGELAGET</b>	<b>24</b>
3.4.1	ANSVAR FOR FEIL OG MANGLER	24
3.4.2	ANSVAR FOR LEILIGHETER SOM IKKE BLIR SOLGT	25
<b>3.5</b>	<b>ERSTATNINGSANSVAR</b>	<b>26</b>
3.5.1	GENERELT	26
3.5.2	ERSTATNINGSANSVAR PÅ UTBYGGERSIDEN	26
3.5.3	ERSTATNINGSANSVAR FOR PERSONER	27
<b>3.6</b>	<b>GJENNOMSKJÆRING</b>	<b>27</b>
3.6.1	GENERELT	27
3.6.2	EN KONSEKVENNS AV AT UTBYGGINGSMODELLEN ÅPNER FOR ANDRE UTBYGGERE	28
3.6.3	NÆRMERE OM GJENNOMSKJÆRING	30
3.6.4	REELLE HENSYN FOR GJENNOMSKJÆRING	32
<b><u>4</u></b>	<b><u>FORHOLDET MELLOM BOLIGBYGGELAGET OG FORBRUKER</u></b>	<b><u>34</u></b>
<b>4.1</b>	<b>GENERELT</b>	<b>34</b>
<b>4.2</b>	<b>BUSTADOPPFØRINGSLOVA</b>	<b>34</b>
4.2.1	KONTRAKTEN MELLOM BOLIGBYGGELAG / UTBYGGER OG FORBRUKER	36
4.2.2	OVERSIKT OVER RETTIGHETER ETTER BUSTADOPPFØRINGSLOVA	37
4.2.3	SÆRLIG OM ENDRINGSARBEID	37
<b>4.3</b>	<b>SKJÆRINGSTIDSPUNKTET MELLOM BUSTADOPPFØRINGSLOVA OG AVHENDINGSLOVA.</b>	<b>38</b>
<b>4.4</b>	<b>AVHENDINGSLOVA</b>	<b>38</b>
<b>4.5</b>	<b>FREMTIDIG ANDELSEIER ER EN JURIDISK PERSON</b>	<b>39</b>
<b><u>5</u></b>	<b><u>FORHOLDET MELLOM BOLIGBYGGELAGET OG TREDJEPART.</u></b>	<b><u>40</u></b>
<b>5.1</b>	<b>GENERELT</b>	<b>40</b>
<b>5.2</b>	<b>AVTALEN MED ENTREPRENØREN</b>	<b>40</b>
<b><u>6</u></b>	<b><u>FORHOLDET MELLOM BORETTSLAGET OG KONSULENTER / ENTREPRENØR</u></b>	<b><u>42</u></b>
<b>6.1</b>	<b>AVTALER MELLOM BORETTSLAGET OG ENTREPRENØR</b>	<b>42</b>
<b>6.2</b>	<b>BORETTSLAGETS MULIGHET TIL Å FREMME KRAV SOM FØLGE AV MANGLER</b>	<b>42</b>

6.2.1	BORETTSLAGET ER AVTALEPART	42
6.2.2	BORETTSLAGET ER IKKE AVTALEPART	44
<b><u>7</u></b>	<b><u>FORHOLDET MELLOM BORETTSLAGET OG FORBRUKER</u></b>	<b><u>45</u></b>
<b>7.1</b>	<b>AVTALER MELLOM BORETTSLAGET OG FORBRUKER</b>	<b>45</b>
<b>7.2</b>	<b>MULIGE KONFLIKTER MELLOM BORETTSLAGET OG FORBRUKER/ANDELSEIER</b>	<b>46</b>
7.2.1	KAN FORBRUKEREN RETTE KRAV MOT BORETTSLAGET?	46
7.2.2	ANDELSEIERNE ER UENIGE OM MANGELSSPØRSMÅLET	47
<b><u>8</u></b>	<b><u>RETTSPRAKSIS ETTER TIDLIGERE LOVGIVNING</u></b>	<b><u>49</u></b>
<b>8.1</b>	<b>GENERELT</b>	<b>49</b>
<b>8.2</b>	<b>DOMMENES BETYDNING ETTER GAMMEL UTBYGGINGSMODELL</b>	<b>50</b>
<b>8.3</b>	<b>DOMMENES BETYDNING ETTER NY UTBYGGINGSMODELL</b>	<b>50</b>
8.3.1	KUNNE SAKENE VÆRT UNNGÅTT ETTER NY UTBYGGINGSMODELL?	50
8.3.2	BETYDNING FOR ERSTATNINGSKRAV	52
8.3.3	BETYDNING FOR GJENNOMSKJÆRING	52
<b><u>9</u></b>	<b><u>AVSLUTNING</u></b>	<b><u>54</u></b>
<b><u>10</u></b>	<b><u>LITTERATURLISTE</u></b>	<b><u>57</u></b>

# 1 Innledning

## 1.1 Problemstilling / tema

De nye borettslovene består av lov av 6. juni 2003 nr 38 om bustadbyggjelag (bbl), og lov av 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag (brl). Lovene trer i kraft fra den tid Kongen bestemmer, jfr. bbl. § 13-1 og brl. § 14-1. Lovene ventes å tre i kraft tidligst 1. januar 2005, men dato for ikrafttredelse er ikke bestemt. En fellesbetegnelse på begge lovene er borettslovene.

Utbyggingsmodellen er en betegnelse på de regler som regulerer prosessen med å bygge nye boliger organisert som borettslag. Utbygging av nye boliger er generelt en omfattende og komplisert prosess. Det er mange ulike aktører som har forskjellige interesser i prosessen. Temaet i denne oppgaven er å gi en generell redegjørelse for utbyggingsmodellen etter de nye borettslovene. Det sentrale i oppgaven vil være å se på noen aktuelle konsekvenser av utbyggingsmodellen, og se på noen problemstillinger som kan oppstå i forholdet mellom borettslaget og boligbyggelaget, boligbyggelaget og forbruker og borettslaget og forbruker. Borettslaget vil særlig stå i fokus, fordi det er en egen juridisk person og vil være en ekstra part i prosessen når nye boliger skal bygges. Dette er med på å komplisere bildet. Utbyggingsmodellen er endret på vesentlige punkter i forhold til de gjeldende lovene. Dette er ingen sammenlignende fremstilling av de gjeldende og nye reglene, men noen steder er det nødvendig å henvise til gjeldende rett.

## 1.2 Bakgrunn for ny lov om borettslag og boligbyggelag

De to gjeldende lovene, lov av 4. februar 1960 nr. 1 om boligbyggelag, og lov av 4. februar 1960 nr. 2 om borettslag, har virket tilfredsstillende i nær 40 år. Likevel var det et behov for en generell revisjon av lovene for å sikre at lovverket fortsatt legger til rette for at boligbyggelag og borettslag kan drive på en måte som tar vare på formålet

med lagene, sikre interessene til partene og gi en rasjonell planlegging og drift.<sup>1</sup> I statsråd 6. juni 1997 ble det oppnevnt et utvalg til å vurdere og eventuelt komme med forslag om revisjon av gjeldende lov om borettslag og lov om boligbyggelag. Forslaget til nye borettslover viderefører boligbyggelaget og borettslaget som lovregulerte sammenslutninger etter samme hovedlinjer som i dag. Utvalget fant det ikke tjenlig å regulere de to sammenslutningsformene i en lov, og heller ikke ha en samlet boliglov som regulerer flere former for boligorganisering.<sup>2</sup>

Et av hovedformålene med endringen av utbyggingsmodellen er å legge til rette for at andelseierne skal ha samme forbrukervern som andre forbrukere ved kjøp og oppføring av eierboliger. Etter de gjeldende borettslovene står de som skaffer seg bolig gjennom boligsamvirket, formelt svakere på en del områder enn de som ellers kjøper eller får bygd bolig. Dette har sammenheng med at avhendingslova og bustadoppføringslova ikke gjelder avtalene i boligsamvirket.<sup>3</sup> Kanskje den viktigste innvendingen mot utbyggingsmodellen etter de gjeldende borettslovene, er at de er kompliserte og lite gjennomsiktlige.<sup>4</sup>

### 1.3 Forholdet til andre boformer

Borettslaget er en eierform for boliger. Etter den gjeldende lov om borettslag er eierformen slik at borettslaget eier boligene og medlemmene leier sin bolig av laget. Etter den nye loven skal ikke bruksretten til boligen regnes som en leierett, men som en egen type bruksrett. Borettslagsloven § 1-1, 1.ledd gir følgende definisjon av borettslag:

*”Med burettslag er meint et samvirkeforetak som har til føremål å gi andelseigarane bruksrett til eigen bustad i føretakets eigedom (burett).”*

Bruksretten blir kalt borett, og borett knytter seg til andelseierens egen bolig. Den som eier en andel i et borettslag kalles andelseier. Borettslaget, som er et

---

<sup>1</sup> NOU 2000:17 side 9

<sup>2</sup> NOU 2000:17 side 11

<sup>3</sup> Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) side 101

<sup>4</sup> Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) side 101

samvirkeforetak, en juridisk person, er den formelle eier av eiendommen og bygget. Andelseieren blir reelt sett eier ved at han/hun eier en andel i borettslaget.

Etter de nye borettslovene blir det naturlig å dele boliger inn i tre hovedgrupper, leieboliger, andelsboliger og eierboliger. Borettslag er andelsboliger. Med utgangspunkt i de gjeldende lovene, opererer juridisk teori<sup>5</sup> imidlertid med to hovedgrupper, leierett og eierett, og omtaler andelsboligene som en kombinert eie og leierett. Etter den nye borettslagsloven blir ikke andelseierens bruksrett en leierett, men en egen form for bruksrett.<sup>6</sup> En parallell er den bruksretten seksjonssameieren har til sin leilighet. Eierseksjonssameie er en form for eierbolig der sameierne eier hele bygget og tomten i sameie, og hver sameier har en eksklusiv bruksrett til sin leilighet. Denne modellen reguleres av lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner. I tillegg til disse boformene kommer en rekke mellomformer som vi ikke skal gå nærmere inn på her, men som illustrerer behovet for færre og mer oversiktlige organisasjonsmodeller. Mellomformene kan være aksjeleiligheter, obligasjonsleiligheter og rene sameieleiligheter. Disse er ikke regulert i en bestemt lov.

Etter de nye borettslovene vil de viktigste forskjellene mellom eierseksjoner og borettslag ha sammenheng med brukereieprinsippet, ansvarsavgrensning og felles finansiering.<sup>7</sup> Kort skissert betyr brukereieprinsippet at den som kjøper en leilighet i et borettslag skal gjøre det for å bo der selv, og ikke bruke det som leieobjekt. Ansvarsavgrensningen innebærer at andelseierne ikke er personlig ansvarlige for borettslagets forpliktelser, jfr. brl. § 1-2, 1. ledd. Muligheten for felles finansiering innebærer at borettslaget tar opp felles lån og at nedbetalingen av dette skjer gjennom husleieinnbetalinger.

---

<sup>5</sup> Wyller 2000, side 36

<sup>6</sup> NOU 2000:17 side 72

<sup>7</sup> NOU 2000:17 side 11

## 1.4 Kilder

### 1.4.1 Lovteksten

Lovteksten i de to nye borettslovene vil være den viktigste rettskildefaktoren og utgangspunktet når en skal ha svar på spørsmål knyttet til borettslag og boligbyggelag. Dette er i tråd med god juridisk metode. Lovene er i stor grad en videreføring av gjeldende rett, men på en del områder er det viktige forandringer. Selv om lovene er forsøkt skrevet moderne og pedagogisk, vil det etter min vurdering ikke være lett for ”den vanlige andelseier” i et borettslag eller boligbyggelag å orientere seg i lovene. Det er et tildels komplisert regelverk, den enkelte bestemmelse må sees i sammenheng med resten av loven, og begge lovene må sees i sammenheng med hverandre.

I tillegg er det vedtatt en ny § 1a i lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m. m (bustadoppføringslova), og en ny § 1-1a i lov av 3.juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom (avhendingslova). Disse vil tre i kraft samtidig med borettslovene og vil føre til at særlig bustadoppføringslova, men også avhendingslova, får en sentral betydning for den nye utbyggingsmodellen. De vil være spesielt sentrale i forholdet mellom forbruker/fremtidig andelseier og utbygger.

### 1.4.2 Forarbeidene

Det er utarbeidet meget grundige og gode forarbeider til lovene. I norsk rett har forarbeidene tradisjonelt sett sentral rettskildemessig verdi.<sup>8</sup> I dette tilfelle vil forarbeidene spille en spesielt viktig rolle fordi de er både nye og omfattende. Forslaget til de nye lovene er også i stor grad enstemmig, og det er gjort få forandringer fra utvalgets forslag til den endelige lovteksten. Forarbeidene sier for det første mye om formålet med lovene og de enkelte bestemmelser, og for det andre inneholder de utfyllende kommentarer til de enkelte bestemmelser. Mangel på annen litteratur og rettspraksis vil gjøre forarbeidene til den viktigste kilden for å utfylle lovene.

---

<sup>8</sup> Echhoff 1997, side 23 og 77, Boe 1996, side 235



De offisielle forarbeidene til borettslovene består av NOU 2000:17 "Borettslovene", og er utredningen fra ekspertutvalget som skulle vurdere og eventuelt komme med forslag til revisjon av lovene. Etter at denne utredningen var sendt på høring, kom Kommunal- og regionaldepartementet med sin innstilling i Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) "Om bustadbyggjelag (bustadbyggjelagslova) og lov om borettslag (borettslagslova)". Her er høringsuttalelsene kommentert og vurdert. På bakgrunn av denne odelstingsproposisjonen kom Stortingets kommunalkomiteé med sin innstilling til Odelstinget i Innst. O. nr. 82 (2002-2003). Der er en del av innholdet og bestemmelsene ytterligere kommentert. Lovene ble vedtatt av Odelstinget i Besl. O. nr. 84 (2002-2003) og Besl. O. nr. 85 (2002-2003).

Forarbeidene til bustadoppføringslova og avhendingslova vil ha tilsvarende betydning for de områder som reguleres av disse lovene.<sup>9</sup>

#### 1.4.3 Rettspraksis og teori

Det foreligger ingen rettspraksis eller teori etter de nye borettslovene på det nåværende tidspunkt. Det er naturlig siden lovene ennå ikke har trådt i kraft. Likevel kan en del av den tidligere rettspraksis og teori være relevant også etter de nye lovene. Dette har sammenheng med at mange av bestemmelsene i de nye lovene er en videreføring av gjeldende rett. For eksempel er reglene like etter ny og gammel lov om hvilke avgjørelser som krever to tredjedels flertall på generalforsamlingen i borettslaget. Da vil den teori og rettspraksis som nærmere presiserer hvilke avgjørelser dette er, fortsatt være relevant.

Rettspraksis og teori som handler om bustadoppføringslova og avhendingslova vil kunne ha betydning for den nye utbyggingsmodellen. Vurderingen av hva som regnes som mangler, krav om prisavslag og heving er eksempler på det som reguleres av

---

<sup>9</sup> NOU 1979:48, Ot.prp nr. 66 (1990-1991) - Avhendingslova  
NOU 1993:20, Ot.prp nr. 21 (1996-97) - Bustadoppføringslova

bustadoppføringslova og avhendingslova. Rettspraksis om for eksempel heving vil dermed kunne bli relevant også for borettslovene.

### 1.5 Oversikt over byggeprosessen

Det er utbyggeren som har hovedansvaret for byggeprosessen. Et vel så vanlig begrep på denne rollen er ”byggherren”, men i fare for å blande sammen med forbrukeren som også blir en form for byggherre, velger jeg begrepet utbygger på den som har hovedansvaret for prosjektet.

Et byggeprosjekt pleier å være noe som gror fram og utvikler seg gradvis. Gjennom denne prosessen kan det være aktuelt å inngå en lang rekke kontrakter av svært ulik karakter. Det ene byggeprosjektet kan også være svært forskjellig fra det andre. Det vil føre for langt å gå inn på alle de ulike sidene av et byggeprosjekt her. Det sentrale i denne sammenheng er å se på noen av de spesielle problemstillinger som knytter seg til utbyggingen av et borettslag. Likevel er det greit å ha skissert kort gangen i et byggeprosjekt.

Det kan være flere måter å dele inn et byggeprosjekt på, men tre hovedfaser kan være analysefasen, prosjekteringsfasen og gjennomføringsfasen. I analysefasen vil det sentrale være å planlegge prosjektet ved for eksempel å vurdere finansiering og tomter, tegne bygget og få oversikt over offentlige reguleringer. I prosjekteringsfasen må utbyggeren innhente anbud og offentlige tillatelser, inngå nødvendige kontrakter med entreprenører og konsulenter og inngå kontrakter med boligkjøpere. I gjennomføringsfasen blir selve byggingen gjennomført, og det er viktig med samordning av alle involverte, oppfyllelse av myndighetskrav, ferdigstillelse og evalueringer og etterarbeid.<sup>10</sup>

Under gjennomføringen av prosjektet kan fasene og aktivitetene overlappe hverandre. En viktig del av prosjektet vil være å stifte selve borettslaget.

---

<sup>10</sup> Cappelen 2001, side 16

## 1.6 Oversikt over aktørene ved utbygging av borettslag

I et prosjekt der det skal bygges nye borettslagsboliger vil det være en rekke aktører som vil ha mer eller mindre sentrale roller. De viktigste aktørene vil være boligbyggelaget og andre utbyggere, datterselskap, borettslaget, annen tredjeperson og forbruker. Dette er begreper som blir brukt i denne fremstillingen. Det har ikke så stor betydning akkurat hvilke begreper man bruker, og andre vil kanskje velge andre begreper for å beskrive aktørene.

I denne oppgaven vil jeg bruke både begrepet boligbyggelag og utbygger. Forarbeidene behandler nesten konsekvent boligbyggelag, og dette taler for at det er det begrepet som bør brukes. Når loven nå er åpnet for andre utbyggere kan det likevel være naturlig å bruke fellesbetegnelsen "utbyggere". Samtidig er det viktig å få fram at det er boligbyggelagene som vil være den dominerende aktør, og hvis en da gjennomfører fellesbetegnelsen "utbygger" fullt ut, kan en risikere å "glemme" boligbyggelagene. Når jeg bruker begrepet boligbyggelag trenger ikke det å bety at det er snakk om forhold som bare gjelder for boligbyggelagene. De stedene der det er noe som gjelder spesielt for boligbyggelag, og ikke andre utbyggere, vil dette fremkomme av sammenhengen.

### 1.6.1 Boligbyggelaget

Boligbyggelagsloven § 1-1 beskriver et boligbyggelag på følgende måte:

*"Med boligbyggelag er meint eit samvirkeforetak som har til hovudformål å skaffe bustader til andelseigarane gjennom burettslag eller på anna vis og å forvalte bustader for andelseigarane."*

Boligbyggelaget er et åpent selskap som er åpent for alle og har vekslende medlemstall. Medlemmene kalles andelseiere.

Særpreget for boligbyggelag er at de skal skaffe medlemmene boliger, jfr. bbl. § 1-1, 1. ledd. Dette skjer i form av nybygging eller ved kjøp av eksisterende bygg. Det vanligste har vært å bygge nye boliger. Boligene, som regel organisert som borettslag, deles ut til medlemmene av boligbyggelaget etter særlige tildelingskriterier.

Boligbyggelagene har tidligere hatt tilnærmet monopol på å bygge boliger etter borettslagsmodellen.<sup>11</sup> Som nevnt vil trolig boligbyggelagene fortsette å være den desidert største aktøren når det gjelder nybygging av boliger organisert som borettslag.<sup>12</sup>

Følgende utdrag fra Inst. O. nr. 82 (2002-2003) side 4 gir en oversikt over omfanget av boligbyggelag og borettslag i Norge i dag:

*”Ifølge Føretaksregisteret var det 1. januar 2002 registrert 136 bustadbyggjelag og 6183 burettslag i registeret. NBBL opplyser at 100 av disse bustadbyggjelaga var medlemmer av NBBL. Disse bustadbyggjelaga – og dotterselskap av disse bustadbyggjelaga – forvalta 4848 burettslag. Av disse var 4270 burettslag tilknytte bustadbyggjelag.”*

Det finnes omtrent 250.000 borettslagsleiligheter i landet, og dette utgjør omtrent 13 prosent av den samlede boligmasse.<sup>13</sup> Vi står overfor et betydelig antall boliger. I 2001 ble det ferdigstilt 2954 boliger av boligbyggelag tilknyttet NBBL.<sup>14</sup>

### 1.6.2 Annen utbygger

Det fremgår av brl. § 2-12 hvem som kan være utbygger og benytte borettslagsformen. Det er for det første et boligbyggelag. Disse nevnes spesielt fordi dette sannsynligvis blir den største gruppen. Videre er det åpnet for andre yrkesutøvere, medregnet organisasjoner og offentlig virksomhet. Organisasjoner og offentlig virksomhet faller inn under begrepet ”andre yrkesutøvere”, men er nevnt særskilt for å unngå tvil.<sup>15</sup> Det er også fullt mulig for alle de nevnte å bygge gjennom datterselskap. Datterselskap omfattes også av begrepet ”andre yrkesutøvere”. Enkeltpersoner, som for eksempel en advokat, kan også være utbygger og eie alle andelene etter brl. § 2-12. Det er også fortsatt mulig for en gruppe enkeltpersoner å komme sammen, stifte et borettslag og

---

<sup>11</sup> Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) side 102

<sup>12</sup> NOU 2000:17 side 116

<sup>13</sup> Inst. O. nr. 82 (2002-2003) side 4

<sup>14</sup> Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) side 24

<sup>15</sup> Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) side 256

gjennomføre utbyggingen. Vi står etter dette igjen med en stor gruppe potensielle utbyggere.

Det er ikke brukt mye plass i NOU 2000:17 på å drøfte de ulike sidene ved at modellen blir åpen for andre utbyggere. Denne gruppen utbyggere har i dag full anledning til å bygge etter eierseksjonsmodellen.

Det er viktig å se på forskjellen mellom tradisjonelle boligbyggelag og ”andre utbyggere”. Formålet til denne siste gruppen, kanskje med unntak av en kommune, er å tjene mest mulig penger. De har ingen formålsparagraf som sier at de skal skaffe medlemmene bolig. Spørsmålet blir om det kan føre til problemer eller forskjeller siden et boligbyggelag og en annen utbygger i prinsippet står langt fra hverandre. Det fremgår ikke av forarbeidene om lovgiver har tenkt godt nok igjennom om borettslagsformen er egnet for private utbyggere som tenker profitt. Noe av suksessen i borettslagsformen kan ligge nettopp i den spesielle tilknytningen mellom boligbyggelagene og borettslagene. Spørsmålet om boligbyggelagenes ”ansvarsfølelse” og solidaritet kan viskes ut, synes derfor relevant.

En kan selvfølgelig også tenke seg en situasjon der en gruppe enkeltpersoner kommer sammen og ønsker å stifte et borettslag og bygge nye boliger sammen. Det er nok lite praktisk, men det er ingenting i veien for at det skjer. Da vil borettslaget være utbygger og andelseierne styre byggeprosjektet sammen gjennom generalforsamlingen i borettslaget. I denne situasjonen vil det ikke være noe boligbyggelag eller annen utbygger involvert. I praksis vil det være vanskelig for en gruppe enkeltpersoner å oppnå like gode priser for oppføring av et nytt bygg. Settes bygget bort som totalentreprise, vil nok entreprenøren beregne en fortjeneste som fort går utover den mulige gevinsten for gruppen. Resultatet kan bli at det ikke er noe særlig penger å spare på denne varianten. Det er nok større problemer enn fordeler knyttet til en stor gruppe enkeltpersoner som skal bli enige om alle sider av et stort byggeprosjekt.

### 1.6.3 Datterselskap

Både boligbyggelaget og en annen utbygger kan velge å bygge boligene gjennom et datterselskap.<sup>16</sup> Dette vil særlig være aktuelt der en ønsker å redusere risikoen knyttet til byggeprosjektet og kan vise seg å bli en meget praktisk bestemmelse. I de tilfellene utbyggingen skjer gjennom et datterselskap, er det datterselskapet som er utbygger og som kan eie alle andelene i borettslaget, jfr. brl. § 2-12. Boligbyggelaget eller en annen utbygger får dermed ikke noen fremtredende rolle i utbyggingen. Datterselskapet vil også inngå kontrakter med forbruker/framtidig andelseier.

### 1.6.4 Borettslaget

Borettslaget får en selvstendig rolle i utbyggingsprosessen. Utbyggingsmodellen må bli mer komplisert enn ellers der den formelle eieren av boligene skal være et borettslag, mens boligene reelt skal tilhøre andelseierne. Borettslaget blir en ekstra part i prosessen.<sup>17</sup> Den nye loven åpner for at borettslaget kan ha ulike roller i utbyggingsprosessen. Et felles utgangspunkt er at boligbyggelaget eller en privat utbygger vil eie alle andelene i laget under utbyggingsprosessen, jfr. brl. § 2-12. Hvis de selger en andel vil de miste flertall på generalforsamlingen i borettslaget og dermed miste kontrollen over utbyggingen. Dette følger av at hver andelseier bare har en stemme på generalforsamlingen, selv om de eier flere andeler, jfr. brl. § 7-10, 1. ledd.

Hvis borettslaget ikke blir stiftet før boligene er ferdige, vil ikke laget ha noen sentral funksjon under utbyggingsprosessen. Alternativt kan borettslaget spille en aktiv rolle ved at boligbyggelaget velger å la borettslaget inngå kontrakter med entreprenører. Borettslagets rolle blir mer ”passiv” dersom boligbyggelaget står for utbyggingen selv eller gjennom et datterselskap.

---

<sup>16</sup> Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) side 102

<sup>17</sup> Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) side 101

#### 1.6.4.1 Borettslaget som utbygger

Det virker ikke som om tanken bak den nye utbyggingsmodellen er at borettslaget skal stå for utbyggingen gjennom å inngå kontrakter med konsulenter og entreprenører.<sup>18</sup>

*”I og med at bustadbyggjelaget (eller dotterselskapet) i alle høve blir ansvarlege etter bustadoppføringslova i høve til forbrukaren, kan det sikkert vere det greiaste at bustadbyggjelaget (eller dotterselskapet) – ikkje burettslaget – er part i avtalar med konsulentar og entreprenørar.”*

Men det må være klart at det er anledning for borettslaget å fungere som kontraktspart overfor konsulenter og entreprenører. Boligbyggelaget vil likevel være ansvarlig overfor forbruker. Det følger av brl. § 2-12 og § 2-13 1. ledd.

Et boligbyggelag kan velge å bygge boligene gjennom borettslaget for å begrense den risiko som er knyttet til byggevirkomheten. Hvis prosjektet skulle gå overende vil ikke boligbyggelaget rammes så hardt som hvis de inngikk alle avtalene selv. Alternativet til å la borettslaget stå for utbyggingen kan være å bygge gjennom et datterselskap. Dette kan være et datterselskap for det ene prosjektet eller et datterselskap som står for alle utbyggingsprosjektene for boligbyggelaget.<sup>19</sup>

Dersom borettslaget inngår kontrakter med konsulenter og entreprenører, vil boligbyggelaget her være eneste andelseier i byggeperioden, jfr. brl. § 2-12, og sånn sett ha full kontroll over byggeprosjektet gjennom borettslaget. Borettslaget vil være den som kan rette krav mot entreprenører som følge av mislighold, også etter at forbrukerne overtar andelene.

Borettslaget kan imidlertid ikke inngå avtaler med forbrukerne om overtakelse av fremtidige andeler, jfr. brl. § 2-1, 2. ledd, 2.pkt. Avtale om kjøp av boligene skal skje mellom forbruker og boligbyggelag. Det betyr at selv om borettslaget inngår avtalene

---

<sup>18</sup> Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) side102.

<sup>19</sup> Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) side102

med konsulenter og entreprenører, vil det være boligbyggelaget som er ansvarlig overfor forbruker. Her vil bustadoppføringslova og avhendingslova gjelde mellom partene.

#### 1.6.4.2 Som "passiv" 3.part

I de tilfeller der boligbyggelaget vil ha borettslaget som passiv 3.part, vil boligbyggelaget selv inngå kontrakter med konsulenter og entreprenører.

Boligbyggelaget vil fortsatt være eneste andelseier i borettslaget, men borettslaget vil ikke ha noen direkte innflytelse på byggeprosjektet. Likevel kan borettslaget være eier av tomten og dermed være en ekstra aktør i prosessen.

I de tilfellene der borettslaget ikke har inngått noen kontrakter, vil ikke laget ha noen bestemt oppgave under selve utbyggingen. Borettslaget kontrolleres fullt ut av boligbyggelaget eller datterselskap. Under utbyggingen vil det heller ikke foreligge noe kontraktsforhold mellom forbrukeren og borettslaget. Alle krav fra forbrukeren må rettes til boligbyggelaget eller datterselskapet.

#### 1.6.5 Forbruker

Den fremtidige andelseieren i borettslaget omtales som forbrukeren, slik ordbruken er i bustadoppføringslova.<sup>20</sup> Etter at forbrukeren har inngått kontrakt med utbyggeren vil forbrukeren ha en selvstendig rolle i utbyggingsprosessen. Dette gjelder ikke for den praktiske gjennomføringen, men forbrukeren har en rekke rettigheter etter bustadoppføringslova.<sup>21</sup> For å sikre en mest mulig effektiv byggeprosess, er det nødvendig at forbrukeren har liten innflytelse på selve byggeprosessen. Likevel vil det være i utbyggers interesse å ta mest mulig hensyn til forbrukernes ønsker. På det tidspunktet forbrukeren inngår kontrakt med utbygger, vil det aller meste av planleggingsarbeidet være ferdig. Det er nødvendig for at forbrukeren i det hele tatt skal vite hva han inngår avtale om. Forbrukerne er også de som skal kjøpe leilighetene i de tilfellene der boligene er ferdige på avtaletidspunktet.

---

<sup>20</sup> Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) side 101



#### 1.6.6 Annen 3. part

Denne gruppen omfatter for det første de som rent fysisk utfører arbeidet med bygget, for eksempel arkitekter, konsulenter, entreprenører og håndverkere. Likevel er de ikke ”utbyggere” slik begrepet brukes her. De står derimot i et kontraktsforhold til utbyggeren. Videre kan en si at også alle andre tredje personer omfattes av denne gruppen. Det kan for eksempel være andre konsulenter, låneinstitusjoner, grunneier og offentlige etater.

Dette er en stor og viktig gruppe. Men den vil ikke få noen sentral plass i denne fremstillingen da disse kontraktsforholdene ligger nærmere entrepriserett og bygningsrett. De er viktige for en utbygging, men har ikke direkte innflytelse på de problemstillinger som behandles her.

---

<sup>21</sup> Mer om dette i kapittel 4

## 2 Borettslaget

### 2.1 Generelt

En viktig oppgave for utbygger og en sentral del av byggeprosjektet er stiftelsen av borettslaget. Ved utbygging av nye borettslag er det utbyggers oppgave å stifte borettslaget etter bestemmelsene i borettslagsloven kapittel 2. Stiftelsesdokumentet og bygge- og finansieringsplanen danner grunnlaget for byggeprosjektet og avtalene med forbrukere om nye boliger. Dette gjør det nødvendig å se litt nærmere på stiftelsen av borettslaget.

### 2.2 Stiftelse av borettslag

Stiftelse av borettslag blir regulert i den nye borettslagslovens kapittel 2. For å stifte et borettslag skal den eller de som skal tegne andelene sette opp et stiftelsesdokument, jfr brl. § 2-1, 1. ledd. Denne framgangsmåten er lagd etter modell fra selskapslovgivningen. Videre stilles det visse krav til stiftelsesdokumentet. Det skal for det første inneholde vedtektene for laget, jfr. brl. § 2-1, 1. ledd. og § 2-2. Videre er det en sentral bestemmelse i brl. § 2-3 som stiller krav om at dokumentet skal inneholde navn eller foretaksnavn, adresse og fødsels- eller organisasjonsnummer for stifterne. Etter den nye loven er det ikke noe krav om konstituerende generalforsamling, og det er grunnen til at det skal velges et første styre og første revisor allerede ved stiftelsen, jfr. brl. § 2-3.<sup>22</sup>

En annen endring etter den nye loven er at tidspunktet for stiftelse av borettslaget ikke er regulert i loven. Tidligere måtte borettslaget stiftes med en gang siden det var borettslaget som sto for utbyggingen.<sup>23</sup> Nå står boligbyggelaget fritt til å bestemme når borettslaget skal stiftes. Et viktig argument for å stifte borettslaget samtidig med

---

<sup>22</sup> NOU 2000:17 side 113

<sup>23</sup> Boligbyggelagsloven av 1960 § 16 1.ledd

tomtekjøpet, er å slippe unna med en dokumentavgift. Boligbyggelaget kan også velge å vente med stiftelsen. De kan for eksempel erverve tomten og bygge boligene gjennom et datterselskap, for deretter å stifte borettslaget når boligene er klare for innflytting.

Utbyggingen gjennom borettslag har tradisjonelt skjedd til selvkost. De nye borettslovene går bort fra dette og åpner for bruk av fastpris som hovedregel.<sup>24</sup> Dette vil gjøre det mer fleksibelt for boligbyggelagene å velge alternative løsninger for når borettslaget skal stiftes. Hvis en ser bort fra poenget om dokumentavgift, kan en spørre om det er noe poeng å stifte borettslaget tidlig så lenge boligbyggelaget eller et datterselskap skal stå for utbyggingen. Hvis derimot boligbyggelaget ønsker at borettslaget skal stå for utbyggingen, stiller det seg annerledes. Da må borettslaget stiftes tidlig. Det er opp til utbygger å velge når borettslaget skal stiftes, men siste frist er to år etter første overtakelse av bruksrett i laget, jfr. brl § 2-13, 3.ledd.

### 2.3 Bygge- og finansieringsplan

Det følger av brl. § 2-6 at det skal legges ved en bygge- og finansieringsplan med stiftelsesdokumentet. Videre stilles det særlig krav til innholdet av denne bygge- og finansieringsplanen, jfr. § 2-6 (2) – (4).

Bygge- og finansieringsplanen vil få en annen funksjon etter den nye borettslagsloven.<sup>25</sup> Det vanlige etter ny lov blir sannsynligvis å avtale fastpris for nye boliger, og bygge- og finansieringsplanen vil da fungere mer som et prospekt enn et detaljert byggebudsjett. Byggebudsjettet etter de tidligere borettslovene var svært viktig for den fremtidige andelseier for å kunne vurdere hva sluttsummen på leiligheten ville bli. Når en bygger til selvkost er det budsjettet som i forkant gir indikasjoner på prisen på leilighetene. Når det etter den nye loven sannsynligvis blir mest vanlig med fastprisavtaler, har forbrukeren ikke det samme behovet for å se hva hver enkelt del vil koste. Det er viktigere å se tegninger og tekniske spesifikasjoner på bygget.

---

<sup>24</sup> Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) side 107

<sup>25</sup> Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) side 253

Etter brl. § 2-6 2.ledd skal bygge- og finansieringsplanen inneholde tegninger og beskrivelse av lagets bygg med boligene, kostnadsoverslag, finansieringsplan og driftsbudsjett. Dette er viktige punkter og danner mye av grunnlaget for avtalen mellom forbruker og utbygger. Tegningene og beskrivelsene kan fungere som et prospekt. Kostnadsoverslaget må tilpasses situasjonen, men der det skal avtales fastpris må kostnadsoverslaget etter denne bestemmelsen gi et nøyaktig uttrykk for hva den faktiske prisen for leilighetene skal være. Kostnadsoverslaget vil være fastprisen. Finansieringsplanen skal i hovedsak vise felleslån, innskudd og andelskapital.<sup>26</sup>

Etter brl. § 2-6 3.ledd skal bygge- og finansieringsplanen vise hvilke boliger som er knyttet til hvilke andeler og fordelingen av felleskostnader. Dette er også en ”skal” regel og er viktig for avtalen mellom forbruker og utbygger. Forbrukeren må på avtaletidspunktet vite at han/hun for eksempel skal ha endeleiligheten i fjerde etasje. Leilighetene kan ikke deles ut etter loddtrekning når bygget er ferdig. Brl. § 5-19 sier at felleskostnadene skal fordeles etter verdiene på boligene – eller etter andre retningslinjer som går fram av bygge- og finansieringsplanen. Det som blir fastsatt om felleskostnader i planen kan senere bare endres etter brl. § 5-19.<sup>27</sup>

Der utbyggeren har satt opp bygge- og finansieringsplanen, vil utbygger som eneste andelseier stå fritt til å bestemme innholdet og endre dette. Men i det øyeblikket utbygger har inngått avtale med forbruker om salg av leilighetene til fastpris, begrenses straks utbyggers mulighet til å endre planen.<sup>28</sup>

En problemstilling som kan oppstå er tidsproblemet mellom tomtekjøp og bygge- og finansieringsplan. Borettslaget kan ikke stiftes uten at bygge- og finansieringsplan legges ved stiftelsesdokumentet. Hvis borettslaget skal kjøpe tomten for å slippe flere dokumentavgifter, kan det være problematisk å ha en bygge- og finansieringsplan klar før boligbyggelaget vet om det får tilslaget på tomten.

---

<sup>26</sup> Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) side 253

<sup>27</sup> Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) side 253

<sup>28</sup> Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) side 253

## 2.4 Tildelingskriterier og vilkår for å bli andelseier

Tildelingskriterier vil være mest aktuelt der det er et boligbyggelag som er utbygger. En annen utbygger står fritt til å velge hvem som skal kjøpe leilighetene. Da vil finansieringen og "først til mølla" prinsippet sannsynligvis være utslagsgivende. Men for et boligbyggelag som består av medlemmer, er det vanlige at boligene tildeles etter særlig kriterier. Det vanligste vil være ansiennitet, men også andre former kan være aktuelle. Dette er ikke lovregulert, og det vil være det enkelte boligbyggelags vedtekter som regulerer dette spørsmålet.

Det kan være aktuelt å sette spesielle vilkår for å bli andelseier i borettslaget. Dette må i så fall vedtektsfestes, og det er bare tillatt dersom det er saklig grunn til det, jfr. brl § 4-4. Hvis en kommune er utbygger, vil det for eksempel være mulig å bygge borettslagsboliger for spesielle grupper. Vedtektene skal legges ved stiftelsesdokumentet, så eventuelle vilkår må settes opp samtidig med stiftelsen av borettslaget. For å kunne kjøpe en leilighet i det aktuelle borettslaget må kjøperen oppfylle vilkårene for å bli andelseier.

## 2.5 Innskudd

Det kan settes som vilkår for å tegne andel at andelseieren betaler et innskudd til laget, jfr. brl. § 2-1 3.ledd. Størrelsen på innskuddet skal fremkomme av bygge- og finansieringsplanen. Borettslaget kan ikke ta imot innskudd fra andre enn andelseiere, jfr. brl. § 2-11, 2. ledd. Det betyr at under utbyggingen kan det ikke kreves at forbrukeren betaler innskudd til borettslaget. På dette tidspunkt har forbrukeren ennå ikke blitt andelseier. Så lenge boligbyggelaget / annen utbygger sitter med alle andelene i laget er det kun disse som kan betale innskudd til laget. Utbyggeren kan bare kreve innbetaling av forskudd fra forbrukeren. Reglene om dette følger ikke av borettslagsloven, men av bustadoppføringslova. Forskudd etter bustadoppføringslova

må sikres med garanti fra bank eller lignende institusjon.<sup>29</sup> Bestemmelser om dette finnes i bustadoppføringslova § 47, 3.ledd.

I NOU 2000:17 side 62-63 står det blant annet følgende om innskudd:

*”Det er utbyggeren som avgjør om han vil betale innskudd til borettslaget, slik at noe av betalinga fra forbrukeren blir vederlag for dette innskuddet, eller om borettslaget skal overtas bare med vanlig felleslån. Som nevnt regner utvalget med at det er en fordel for andelseierne at mest mulig av innbetalinga blir regnet som et pantesikret innskudd, og dermed vil nok utbyggeren i egen interesse velge en slik ordning.”*

I utbyggertilfellene vil en kunne greie seg uten innskudd, men forbrukerne er bedre tjent med at en del av vederlaget går til å dekke et pantesikra krav mot laget, framfor at laget har mye fri egenkapital, og at andelen blir overført til ”overkurs”.<sup>30</sup>

## 2.6 Overføring av andeler

En byggesak kan strekke seg over lang tid, og da kan noen leiligheter være innflyttingsklare før alle leilighetene i borettslaget er ferdige. I disse tilfellene kan det være et behov for at noen av de fremtidige andelseierne flytter inn i de ferdige leilighetene. Samtidig er det ikke praktisk for utbygger at andelene overføres på dette tidspunkt siden utbygger da mister flertall på generalforsamling, jfr. brl. § 7-10. Det følger av brl. § 2-13, 2. ledd at utbygger og forbruker kan inngå en avtale om bruksrett til leiligheten uten at andelen overføres. Forbrukeren får omtrent de samme rettighetene som andelseier, bortsett fra forvaltningsrett i form av stemmerett på generalforsamling.

Avtalen om bruksrett skal registreres i borettsregisteret, jfr brl. § 2-13, 2. ledd. Annen avtale med forbrukeren om bruksrett til boligen er ikke gyldig, jfr. brl. 2-13, 2. ledd, siste punktum. Dette er absolutt og betyr at utbygger og forbruker ikke kan bli enige om

---

<sup>29</sup> O.t.prp. nr. 30 (2002-2003) side 255- 256

<sup>30</sup> NOU 2000:17 side 115

andre løsninger. Det *skal* avtales en bruksrett etter kapittel 5 og avtalen *skal* registreres i borettsregisteret. Bestemmelsen er likevel ikke til hinder for at utbygger inngår en ordinær leiekontrakt med noen som ikke har avtale om å overta boligen.<sup>31</sup> Det er bare avtalen mellom utbygger og den fremtidige andelseieren som skal følge bestemmelsen i brl. § 2-13, 2. ledd.

Bestemmelsen i brl. § 2-13, 3. ledd gir ikke forbrukeren noe krav på å få bruksrett til boligen så snart denne er ferdig. Det er i utgangspunktet opp til utbygger når forbrukeren skal få bruksrett. Avtalen mellom forbruker og utbygger bør si noe om når leiligheten skal være ferdig, og da vil denne avtalen kunne ha betydning for om forbrukeren skal få bruksrett eller ikke.

En forbruker som har fått bruksrett i laget har krav på å overta andelen senest to år etter at den første bruksretten ble overtatt i laget, jfr. brl. § 2-13, 3. ledd. Dette gjelder bare de som har fått bruksrett i laget, ikke alle som har avtale om bolig i laget. Men andelen må overføres til alle som har bruksrett, også de som har fått dette kort tid før fristen.<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup> NOU 2000:17 side 117

<sup>32</sup> NOU 2000:17 side 117

### **3 Forholdet mellom borettslaget og utbygger**

#### **3.1 Generelt**

Etter de nye borettslovene vil utbygger få en klarere definert rolle enn etter de tidligere lovene. Nå er det utbygger som er ansvarlig for utbyggingen av de nye boligene, enten ved å stå for avtalene selv, gjennom et datterselskap eller gjennom borettslaget. Dette betyr likevel ikke at alle problemstillinger er løst i loven og på en del viktige områder er det nødvendig å se litt nærmere på forholdet mellom borettslaget og utbygger i forbindelse med byggeprosjektet. Under pkt. 1.6.4 ovenfor ble det skissert en del mulige utbyggingsmodeller med borettslaget som aktiv eller passiv aktør. Nedenfor vil sentrale problemstillinger knyttet til dette bli drøftet.

Avtaleforholdet mellom utbygger og borettslaget blir behandlet i punkt 3.2. I punkt 3.3 blir utbyggers organisering av styret og generalforsamling behandlet og i punkt 3.4 i hvilken grad utbygger kan bli ansvarlig for feil, mangler og leiligheter som ikke blir solgt. Utbyggers erstatningsansvar og eventuelt muligheten for gjennomskjæring blir behandlet i henholdsvis punkt 3.5 og 3.6.

#### **3.2 Avtalen mellom boligbyggelaget og borettslaget**

Den eksisterende boligbyggelagsloven § 16 inneholder tildels detaljerte bestemmelser om hva en avtale mellom boligbyggelaget og borettslaget skal gå ut på. Bestemmelsen krever blant annet at det opprettes skriftlig kontrakt mellom borettslaget og boligbyggelaget om oppføring av bygg i samsvar med plan som omhandlet i § 15. Et viktig spørsmål er om det kreves noen tilsvarende kontrakt etter de nye borettslovene. Lovene inneholder ikke noe påbud om dette, men i de tilfellene der borettslaget skal stå for utbyggingen, vil utbyggingssituasjonen på mange områder være parallelle etter ny og gammel lov. Hovedforskjellen vil være at det etter gammel modell var boligbyggelaget som bygget ”på vegne av” borettslaget etter fullmakt fra laget. Systemet etter den nye modellen vil være at boligbyggelaget bygger ”gjennom



borettslaget”. Det betyr at borettslaget blir utbygger ved å inngå alle nødvendige kontrakter med konsulenter, entreprenører osv.

Spørsmålet er om det er nødvendig med en konkret avtale som sier at boligbyggelaget velger å bygge gjennom borettslaget, eller om det er tilstrekkelig at dette i praksis skjer gjennom styret og generalforsamlingen i borettslaget. Når det ikke er noe konkret påbud om dette i loven, kan det ikke være noe mindre avtalefrihet her enn på øvrige samfunnsområder. Utbygger må derfor stå fritt til å bestemme hvordan laget skal organisere sin virksomhet, så lenge dette ikke kommer i konflikt med loven eller avtalen med forbruker.

I de tilfellene der borettslaget skal spille en aktiv rolle ved å stå for utbyggingen, vil sannsynligvis borettslagets styre og generalforsamling være besatt med folk fra boligbyggelaget. På denne måten vil boligbyggelaget ha full kontroll med den daglige driften.

I de tilfellene der boligbyggelaget ikke bygger gjennom borettslaget, vil borettslaget ha en ”passiv” rolle. Enten bygger boligbyggelaget selv eller gjennom et datterselskap. Borettslaget vil nok i de aller fleste av disse tilfellene være eier av grunnen. Hvis de ikke er det, har det liten hensikt å stifte borettslaget så tidlig. Da kan det virke mer naturlig å vente med stiftelsen til forbrukerne skal overta boligene. Borettslaget er en juridisk person, et samvirkeforetak jfr. brl. § 1-1, og denne konstruksjonen gjør at borettslaget som juridisk person vil ha en formell rolle under utbyggingen selv om det ikke skal stå for utbyggingen direkte. Selv om borettslaget bare skal ”eksistere på papiret” må det ha et styre og generalforsamling, jfr. brl. § 2-3.

I disse tilfellene kan det være nødvendig med en generell fullmakt til boligbyggelaget/utbygger som sier at disse kan føre opp et bygg på lagets eiendom. Uansett om det settes opp et formelt avtaledokument, vil det i praksis foreligge en avtale mellom utbygger og borettslaget. En avtale som gir utbygger rett til å disponere over borettslagets eiendom kan være nødvendig overfor tredjepersoner. For eksempel en låneinstitusjon eller en entreprenør kan kreve at det foreligger en konkret avtale mellom borettslaget og boligbyggelaget. Dette vil også være viktig for avtalen mellom utbygger

og forbruker. Det fremgår av forslaget til ny § 1a i bustadoppføringslova at reglene om rett til fast eiendom med eierbolig (buofl. § 1, 1.ledd bokstav b) skal gjelde tilsvarende for avtale om ”rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i borettslag”. Det sentrale for de tilfellene som omfattes av buofl. § 1, 1. ledd, bokstav b, er koblingen mellom byggingen av boligen og retten til grunnen. Avtalen må gi forbrukeren eiendomsrett eller festerett til grunnen. Det samme vil altså gjelde for borettslag. Avtalen mellom utbygger og forbrukeren må omfatte overføring av retten til grunnen. Det er ikke nok med en avtale om oppføring av bygget. Dette får da betydning for forholdet mellom utbygger og borettslaget i de tilfellene der det er borettslaget som sitter med eiendomsretten til grunnen. I disse tilfellene er det reelt sett boligbyggelaget/utbygger som skaffer forbrukeren eiendomsrett til grunnen, mens eiendomsretten formelt sett kommer fra borettslaget. Disse tilfellene vil være omfattet av buofl. § 1, 1. ledd, bokstav b.<sup>33</sup>

### 3.3 Styret og generalforsamling i borettslaget under utbyggingen

Etter den nye loven må stifterne tegne alle andelene i laget, jfr. brl. § 2-1, 2. ledd. Det skal knyttes en andel til hver av boligene som er med i bygge- og finansierungsplanen, jfr. brl. § 3-2, 1.ledd. Et spørsmål er hvor mange og hvem som skal sitte i styret og generalforsamlinga under utbyggingen. De nye borettslovene inneholder ikke noe krav om et eget byggestyre. Et spørsmål er om det er utbygger ”som sådan”, altså en juridisk person, som skal være styret og generalforsamling, eller om det må settes inn representanter i form av fysiske personer. Et annet spørsmål er om det må være like mange medlemmer av generalforsamlingen som det er andeler i laget. Disse spørsmålene er ikke direkte avklart i loven.

Etter brl. § 8-1 skal styret bestå av minst tre medlemmer. Dette gjelder generelt og ordlyden sier ikke noe om at dette også gjelder det opprinnelige styret som opprettes etter brl. § 2-3. Forarbeidene gir heller ikke noe svar på hvor mange styremedlemmer byggestyret skal ha. Det er da naturlig å falle tilbake på hovedregelen om et byggestyre på minimum tre personer. Begrunnelsen for regelen i brl. § 8-1 om minimum tre

---

<sup>33</sup> Lilleholt, Urbye, 2000 side 11

medlemmer er like aktuell under byggeprosjektet. Når borettslaget skal ha en ”passiv” rolle kan en si at det ikke er nødvendig med tre personer. I den nye loven er ikke forbudet mot personfellesskap i byggestyret og de styrende organene i boligbyggelaget videreført.<sup>34</sup> Dette betyr at styret i borettslaget kan være det samme som styret i boligbyggelaget, eller det kan bestå av den daglige ledelse i boligbyggelaget. Dermed er det ikke noe problem å besette styret med tre medlemmer. Utbygger står fritt til å velge hvem som skal sitte i styret. Juridiske personer kan ikke være styremedlemmer i et borettslag.<sup>35</sup>

Når det gjelder generalforsamlingen sier ikke den nye borettslagsloven noe om organiseringen av generalforsamlingen under utbyggingen. Etter gjeldende lov er det tilstrekkelig at boligbyggelaget tegner tre andeler, for så å øke dette tallet senere. Da vil heller ikke generalforsamlingen ha flere enn tre medlemmer under byggingen. Etter den nye borettslagsloven skal stifterne tegne alle andelene i laget, jfr. brl. § 2-1, 2. ledd, og det er ikke noe krav om konstituerende generalforsamling. Hvis det nye borettslaget skal bestå av 200 andeler, er det lite praktisk at det skal være 200 personer representert på generalforsamling under utbyggingen. Det kan derfor ikke være noe krav at boligbyggelaget må utnevne samme antall personer som det er andeler i laget. Forarbeidene er tause på dette punkt. Utbygger som sådan eier alle andelene etter brl. § 2-12 og hele poenget med denne ordningen er at utbygger skal ha full kontroll over utbyggingen. Borettslaget skal ikke driftes på vanlig måte i denne fasen. Det er rimelig at utbygger som sådan er generalforsamling i borettslaget. Etter den nye utbyggingsmodellen får utbygger et mye større rettslig ansvar som avtalepart.<sup>36</sup> Dette bør også gjøre at utbygger står friere i organiseringen.

### 3.3.1 Forbrukerens representasjon under byggeprosessen

Etter borettslagsloven § 2-12 kan boligbyggelaget være eneste andelseier i borettslaget i byggeperioden. Dette er nødvendig for å sikre at boligbyggelaget har full kontroll over

---

<sup>34</sup> NOU 2000:17 side 64

<sup>35</sup> Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) side 293

<sup>36</sup> NOU 2000:17 side 64

utbyggingen. Etter den nye loven får ikke de fremtidige andelseierne noen innflytelse på borettslaget under utbyggingen. De får heller ikke noen representanter i byggestyret. I NOU 2000:17 (side 63-64) foreslo utvalget at de fremtidige andelseierne ikke skulle ha noen representanter i byggestyret. Departementet var langt på vei enige i dette i Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) side 107, men foreslo likevel at de framtidige andelseierne skulle ha rett til å delta med to observatører i byggestyret. Disse skulle ha forslags- og talerett, men ikke stemmerett. Kommunalkomiteen gikk i Innst. O. nr. 82 (2002-2003) side 12 igjen bort fra dette, og resultatet har blitt at de fremtidige andelseierne ikke på noen måte er representert i byggestyret. Vernet av forbrukerne skal skje gjennom bustadoppføringslova. Noe av tanken bak dette er også å gi boligbyggelaget mest mulig fritt spillerom slik at byggeprosessen kan drives så raskt og effektivt som mulig. Forandringer og protester underveis vil forsinke prosessen.

### 3.4 Ansvarsforholdet mellom borettslaget og boligbyggelaget

#### 3.4.1 Ansvar for feil og mangler

Et viktig spørsmål er i hvilken grad boligbyggelaget blir ansvarlig overfor borettslaget for feil og mangler som oppstår etter byggeprosjektet. Det kan for eksempel vise seg at det er umulig å få dekket tap av konsulenter og entreprenører. Kan da borettslaget rette krav mot boligbyggelaget, eller må kravene komme fra den enkelte andelseier etter bustadoppføringslova? Forutsetningen må være at boligene og andelene er overført til forbrukerne. Når boligbyggelaget sitter med alle andelene er det lite praktisk å tenke seg at borettslaget vil rette noe krav mot boligbyggelaget.

Den sentrale bestemmelsen som regulerer borettslagets mulighet til å fremme krav mot boligbyggelaget er bustadoppføringslova § 1a, 3.ledd. Det følger av denne bestemmelsen at borettslaget kan gjøre gjeldende krav som knytter seg til fellesareal eller felles rettigheter og plikter ellers. Denne bestemmelsen gir borettslaget mulighet til å tre inn i forbrukerens sted og gjøre krav gjeldende "på vegne av" forbrukeren. Etter ordlyden kan ikke borettslaget tre inn i enhver type krav. Grensen mellom krav som bør gjøres av den enkelte, og krav som bør gjøres gjeldende av fellesskapet, er ikke alltid så

lett å trekke.<sup>37</sup> Skader på lister, skeive skapdører, flekkete tapet og defekte kjøkkenvifter er eksempler på mangler som forbrukeren kan og bør rette direkte mot utbygger. Setningsskader, dårlig takkonstruksjon, fukt i kjeller og uventede heftelser på eiendommen, er derimot noe som vedgår alle andelseierne og er krav som borettslaget kan gjøre gjeldende.<sup>38</sup>

### 3.4.2 Ansvar for leiligheter som ikke blir solgt

Etter de tidligere borettslovene var det i utgangspunktet borettslaget, det vil i praksis si de framtidige andelseierne, som måtte bære tapet dersom det var vanskelig å få solgt de nye leilighetene. Spørsmålet om boligbyggelaget hadde noe rettslig ansvar for å dekke denne typen tap, har ikke vært satt på spissen. Men stort sett dekker faktisk boligbyggelagene dette.<sup>39</sup>

Etter de nye borettslovene blir dette ansvarsforholdet flyttet over til boligbyggelagene eller annen utbygger. Når avtalene nå i all hovedsak vil gå ut på fast pris og det er utbygger som skal inngå avtaler med forbruker, vil det være de som er ansvarlig for at alle boligene blir solgt. Der avtalene gjelder salg av boliger til fastpris, er det boligbyggelaget som enten må bære tapet hvis prosjektet går dårlig eller høste fortjenesten hvis det blir overskudd.

Etter den nye loven er det ikke satt noen fast grense for hvor lenge boligbyggelaget / utbygger kan sitte med andeler etter at bygget er ferdig.<sup>40</sup> Hvis det viser seg å være vanskelig å selge andelene kan dermed utbygger velge å sitte med andelene en tid og drive med utleie. I brl. § 2-13, 2. ledd siste pkt. kommer dette til uttrykk ved at det er avvikende avtaler ”med forbrukeren” som ikke kan godtas.<sup>41</sup>

---

<sup>37</sup> NOU 2000:17, side 172

<sup>38</sup> NOU 2000:17, side 172

<sup>39</sup> Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) side 99

<sup>40</sup> Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) side 103

<sup>41</sup> NOU 2000:17, side 117

### 3.5 Erstatningsansvar

#### 3.5.1 Generelt

Hvis borettslaget blir påført tap under utbyggingen kan det være aktuelt å kreve erstatning fra den som har påført laget tap. Det kan være utbygger, andre med tilknytning til byggeprosjektet eller enkeltpersoner.

#### 3.5.2 Erstatningsansvar på utbyggersiden

Både et boligbyggelag og andre utbyggere kan bli erstatningsansvarlige for feil og forsømmelser i byggeperioden. I de tilfellene der det er et kontraktsforhold mellom boligbyggelaget og forbruker og borettslaget, vil det bli snakk om et kontraktsrettslig ansvar. Likevel er det ikke avgjørende om en karakteriserer ansvaret som et kontraktsrettslig ansvar eller et ansvar utenfor kontrakt. Etter den nye utbyggingsmodellen kan det oppstå en situasjon der boligbyggelaget bygger borettslaget gjennom et datterselskap, og at det dermed ikke foreligger noe kontraktsforhold mellom boligbyggelaget og forbruker og borettslag. Likevel kan det tenkes at boligbyggelaget utfører handlinger som medfører erstatningsansvar.

Det er en alminnelig regel i norsk rett at den som har opptrådt uaktsomt eller uforsvarlig, blir erstatningspliktig overfor skadelidte for det tap som er påført han. Dette ansvaret kalles gjerne culpa-ansvaret eller ansvar på subjektivt grunnlag.<sup>42</sup> I tillegg til ansvarsgrunnlaget må det foreligge årsakssammenheng mellom den skadevoldende handlingen og skaden, og det må foreligge et økonomisk tap for skadelidte.

Boligbyggelagene har i flere dommer etter tidligere lover kommet i erstatningsansvar overfor borettslaget.<sup>43</sup> Selv om sakene er avgjort etter eldre rett, vil noen av prinsippene kunne være relevante også etter ny lovgivning. I Rt. 1979 side 81<sup>44</sup>, Skogen-saken, kom høyesterett blant annet til at NBBL hadde utvist erstatningsbetingende uaktsomhet ved å

---

<sup>42</sup> Løderup 1995, side 112

<sup>43</sup> Rt. 1979 side 81, Rt. 1983 side 773, Rt. 1997 side 825

<sup>44</sup> Se pkt. 7.1 for utfyllende faktum i saken

ikke ha gjort borettslaget oppmerksom på datterselskapets dårlige økonomiske stilling. Videre hadde NBBL utvist uaktsomhet i forbindelse med fundamenteringen av husene. Det interessante her er at NBBL i utgangspunktet ikke sto i noe direkte kontraktsforhold til borettslaget. Det var Ski boligbyggelag som hadde stiftet borettslaget og det var boligbyggelaget som formelt sett var forretningsfører for laget og som skulle stå for oppføringen. Litt grovt sagt kan man si at sammenblandingen ble så stor mellom NBBL og boligbyggelaget, og at det i realiteten var NBBL som fungerte som forretningsfører for borettslaget.

Dette er en situasjon som også kan oppstå etter den nye utbyggingsmodellen. Et eksempel kan være der et datterselskap stifter et borettslag og skal stå for oppføring av bygget og være forretningsfører for laget. Boligbyggelaget, som er eiere i datterselskapet, blir i realiteten forretningsfører og foretar en rekke disposisjoner som får konsekvenser for borettslaget. I dette tilfellet kan boligbyggelaget bli erstatningsansvarlig. Saksforholdet har paralleller til Skogen-saken.

### 3.5.3 Erstatningsansvar for personer

Det følger av boligbyggelagsloven § 11-1 og borettslagsloven § 12-1 at den som i egenskap av styremedlem, daglig leder, gransker eller andelseier volder tap forsettelig eller uaktsomt for laget, andelseiere eller andre under utførelse av oppgaven sin, har plikt til å erstatte tapet. Dette er et personlig ansvar og kan lempes etter skadeserstatningslovens § 5-2, jfr. bbl. § 11-2 og brl. § 12-2. Det er imidlertid ikke så praktisk at enkeltpersoner blir erstatningsansvarlige etter denne bestemmelsen, fordi ansvaret kan lempes etter skadeserstatningsloven § 5-2, jfr. bbl § 11-3 og brl. § 12-3.

## 3.6 Gjennomskjæring

### 3.6.1 Generelt

Hvis borettslaget ikke når fram med et erstatningskrav vil det være aktuelt å se om boligbyggelaget og andre utbyggere likevel kan komme i ansvar. Problemstillingen er det som i den selskapsrettslige teorien kalles gjennomskjæring. Hovedforskjellen fra

erstatning er at her er det ikke er noe krav om skyld og omfanget av ansvaret er større. Konsekvensen av gjennomskjæring er at aksjeeierne stilles som om selskapet ikke eksisterte og aksjonærene blir betraktet personlig – direkte og ubegrenset – ansvarlige deltakere. Dette spørsmålet blir særlig aktuelt i de tilfellene utbygger har organisert seg på en slik måte at de ikke selv står i noe direkte kontraktsforhold med borettslaget. Det mest nærliggende er de tilfellene der utbygger lar sitt heleide datterselskap stå for hele utbyggingen.

### 3.6.2 En konsekvens av at utbyggingsmodellen åpner for andre utbyggere

Den nye utbyggingsmodellen åpner i praksis for at nær sagt hvem som helst kan være utbygger og stå for oppføring av boliger for borettslaget. Det er naturlig å tro at boligbyggelagene fortsatt vil være den dominerende aktør ved bygging av boliger for borettslag. Etter den gjeldende utbyggingsmodellen er det et lovfestet tilknytningsforhold mellom boligbyggelaget og borettslaget ved at det er boligbyggelaget som tegner andelene etter brl. § 5, og det er boligbyggelaget som organiserer utbyggingen etter bbl. §§ 15 og 16. Den nye modellen åpner for større avstand mellom boligbyggelaget og borettslaget.

Den kanskje viktigste grunnen for et boligbyggelag å bygge gjennom et datterselskap er på grunn av ansvarsbegrensningen. Skulle prosjektet gå overende, vil ikke dette gå utover boligbyggelaget. Det ligger i selve aksjeselskapets natur at deltakerne ikke har noe personlig ansvar for selskapets samlede forpliktelser, jfr. aksjeloven § 1-1, 2. ledd.<sup>45</sup> Når for eksempel boligbyggelaget bygger boliger gjennom sitt aksjeselskap, er det aksjeselskapet som bærer risikoen og ikke boligbyggelaget som sådant. Her vil aksjeselskapet inngå kontrakter med forbrukere, borettslaget og konsulenter og entreprenører. Dette betyr at boligbyggelagene i større grad enn før kan begrense sitt eget ansvar etter de nye borettslovene. I tidligere dommer, etter de gjeldende borettslover, har boligbyggelagene en rekke ganger blitt erstatningsansvarlig for tap som borettslaget har blitt påført under utbyggingen.<sup>46</sup>

---

<sup>45</sup> Andenæs 1998, side 13

<sup>46</sup> Wyller 2000, side 120 flg.



Når de nye borettslovene åpner for at også andre utbyggere enn boligbyggelag kan bruke borettslagsformen, er det naturlige utgangspunkt at disse stiller likt i forhold til ansvarsbegrensningen. En annen utbygger kan også velge å bygge gjennom et datterselskap. Igjen vil det være datterselskapet som er ansvarlig for hele utbyggingen. Det kan skje at et datterselskap har liten egenkapital, men det er ikke spesielt for denne type avtaler. De reglene som skal verne forbrukeren her, er reglene om garanti etter bustadoppføringslova og vanlige regler om egenkapital i aksjeselskap.<sup>47</sup>

Hovedforskjellen mellom et boligbyggelag og utbyggere i form av aksjeselskap er formålet. Boligbyggelaget er et samvirkeforetak som har som hovedformål å skaffe andelseierne boliger. Et aksjeselskap har normalt som formål å skaffe deltakerne økonomisk gevinst. En kommune eller institusjon som skal være utbygger kommer i en særstilling.

Når aksjeselskapet skal velge hvordan det skal organisere nye boliger, enten som eierseksjoner eller borettslag, vil det avgjørende være hva som er lettest omsettelig og hva som vil oppnå best pris. Etter den nye utbyggingsmodellen, der det vanlige nok vil bli avtaler om fast pris, vil sannsynligvis også boligbyggelagene få et økt fokus på fortjeneste. En kan litt grovt og unøyaktig si at et aksjeselskap ikke er medlemsstyrt, men markedsstyrt. Hvis markedet etterspør rimelige borettslagsleiligheter vil aksjeselskapet velge å bygge dette. I et marked med stor etterspørsel og lite boligbygging, vil aksjeselskapet bygge eierseksjoner hvis dette vil gi best pris. En kan si at det ikke foreligger noe tilknytningsforhold mellom aksjeselskapet som står for utbyggingen og det etablerte borettslaget. I utgangspunktet får ikke dette noen praktiske konsekvenser da den nye utbyggingsmodellen har tatt høyde for at andre utbyggere skal etablere borettslag. Men det kan føre til at ansvarsforholdene både for aksjeselskapene og boligbyggelagene blir begrenset. Utbygging gjennom aksjeselskap og datterselskap åpner, på en helt ny måte når det gjelder borettslag, muligheten for å pulverisere ansvar.

---

<sup>47</sup> Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) side 102

### 3.6.3 Nærmere om gjennomskjæring

På grunn av ansvarsbegrensningen kan det være aktuelt for et boligbyggelag å bygge gjennom et datterselskap.<sup>48</sup> I disse tilfellene, der et datterselskap står for utbyggingen, kan datterselskapet inngå kontrakter med forbrukeren, med entreprenører og andre tredjepersoner. Dermed kan boligbyggelaget stå helt utenfor byggeprosessen.

De fleste datterselskap vil bli stiftet som aksjeselskap for å begrense ansvaret. Utgangspunkt og hovedregel er at et aksjeselskap er et selskap hvor ikke noen av deltakerne har personlig ansvar for selskapets forpliktelser, jfr aksjeloven § 1-1 2.ledd. Et aksjeselskap blir også gjennomgående behandlet som et eget rettssubjekt, juridisk person.<sup>49</sup> Dette betyr at boligbyggelaget og andre utbyggere vil være fri for ansvar der de har gjennomført utbyggingen av et borettslag gjennom et datterselskap.

I den selskapsrettslige teori og i noen høyesterettsdommer<sup>50</sup> har det vært anført at dersom hensynet til den enkelte regels formål eller andre særlig grunner tilsier det, kan det være aktuelt å skjære gjennom aksjeselskapsformen. Av særlig interesse er spørsmålet om gjennomskjæring av aksjonærenes ansvarsbegrensning.<sup>51</sup> Dette spørsmålet er meget interessant i de tilfellene utbygger velger å bygge ut borettslag gjennom datterselskap. Hvis en kommer til at det er muligheter for gjennomskjæring, kan det føre til at boligbyggelaget eller en annen utbygger likevel kan bli ansvarlig for feil på bygget selv om datterselskapet er konkurs eller avviklet.

I Rt. 1996 side 672 handlet saken om Kongeparken, en stor fritids- og fornøylespark utenfor Stavanger. I 1990 ble parken kjøpt for 19 millioner kroner av Park Holding AS, som etablerte det heleide datterselskapet Kongeparken AS til å forestå driften. Aksjekapitalen i Kongeparken var kr 50.000. Driften gikk dårlig og selskapet gikk konkurs i november 1991. I den etterfølgende rettssak ble det gjort gjeldende at morselskapet var ansvarlig for datterselskapets gjeld etter reglene om

---

<sup>48</sup> Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) side 103

<sup>49</sup> Andenæs 1998, side 41

<sup>50</sup> Rt. 1996 s. 672 Kongeparken, Rt. 1996 s. 742 Minnor

<sup>51</sup> Andenæs 1998, side 40-41

ansvarsgjennombrudd. Søksmålet førte ikke frem. Høyesterett tok for seg to hovedproblemstillinger. For det første om det var ”utilbørlig” overfor kreditorene å opprettholde ansvarsbegrensningen, og for det andre om det hadde vært en sammenblanding mellom selskapene som gjorde at det formelle selskapsforhold ikke fortjente vern. I tilknytning til den første problemstillingen drøftet retten fire momenter. For det først om det hadde vært en oppdeling mellom eier og driftsselskap, for det andre om morselskapet hadde full kontroll med datterselskapet, for det tredje om det var økonomisk ubalanse mellom selskapene og for det fjerde om datterselskapet var underkapitalisert. Alle fire spørsmål ble besvart benektende, og medførte dermed at det ikke hadde vært utilbørlig overfor kreditorene. I tilknytning til den andre problemstillingen kom retten til at det ikke hadde vært en sammenblanding mellom selskapene. Kongeparken hadde blitt behandlet som et eget selskap inntil siste måneden før konkursen, de hadde ikke felles regnskaper, inntekter/utgifter ble ført der de hørte hjemme og de formelle forhold var i orden. Konklusjonen er at det skal svært mye til før gjennomskjæring kan skje.

I Rt. 1996 side 742, Minnor, førte heller ikke krav om gjennomskjæring fram. I denne saken ble det imidlertid anført et helt spesielt krav om arbeidsgiveransvar fordi styret i Minnor besto av ansatte i Aker og Elkem. Dette førte heller ikke fram. Om gjennomskjæringen sier Høyesterett for det første at det må være legitimt å ta risiko. Dette må kreditorene være klar over. Videre er det legitimt at morselskapet har full kontroll over datterselskapet og det var heller ingen underfinansiering i Minnor. Det forelå heller ingen utilbørlig sammenblanding mellom selskapene, det var et formelt og reelt skille mellom mor- og datterselskap.

Vi ser at det skal svært mye til før det kan bli aktuelt med gjennomskjæring av aksjonærenes ansvarsbegrensning. Men verken Høyesterett eller teorien avviser at det kan skje. Det avgjørende blir å vurdere gjennomskjæring i det konkrete tilfelle. De momentene som Høyesterett har lagt vekt på, vil være relevante hvis en skal kunne pålegge et boligbyggelag ansvar for sitt heleide datterselskap.

Et tenkt eksempel kan være følgende; et boligbyggelag eller en annen utbygger stifter et datterselskap for ett enkelt boligprosjekt. Datterselskapet blir kun stiftet med minimum

aksjekapital, boligbyggelaget har full kontroll med datterselskapet og det er litt sammenblanding mellom selskapene. Forbrukerne inngikk kontrakter med datterselskapet. Datterselskapet går konkurs og forbrukerne vil rette krav mot boligbyggelaget. I et sånt tilfelle kan en ikke utelukke at gjennomskjæring kan skje. Men kravene er som nevnt strenge, og det må vurderes konkret i det enkelte tilfelle.

#### 3.6.4 Reelle hensyn for gjennomskjæring

Det er en del reelle hensyn som kommer spesielt inn når en skal vurdere gjennomskjæring overfor et boligbyggelag. For det første er det ikke snakk om profesjonelle kreditorer i form av banker eller selskaper. Kreditor vil her være forbrukere som tradisjonelt har et sterkere vern enn profesjonelle parter. Ofte har det heller ikke vært reelle forhandlinger mellom partene. Forbrukeren har ofte fått servert en avtale uten mulighet for innvendinger eller til å foreta en risikovurdering av selskapet. Disse momentene gjelder uavhengig av om utbygger er et boligbyggelag eller en annen yrkesutøver. Det som gjelder spesielt for boligbyggelag er de tilfellene der borettslaget skal være et tilknyttet lag. De fleste borettslag som stiftes av boligbyggelag stiftes som tilknyttede lag. I disse tilfellene kan boligbyggelaget være uoppsigelig forretningsfører for borettslaget i ti år etter stiftelsen, jfr. brl. § 8-11. I tillegg kan boligbyggelaget ta inn i vedtektene at laget skal kunne nedlegge veto mot en del type vedtektsendringer i borettslaget, jfr. brl § 7-12. Denne spesielle tilknytningen er et sterkt reelt hensyn for gjennomskjæring i en del tilfelle. Det kan føles spesielt urimelig for et borettslag å ikke nå fram mot et boligbyggelag, der datterselskapet er oppløst eller konkurs, når boligbyggelaget skal være forretningsfører i mange år framover. På den andre siden kan det være urimelig å pålegge boligbyggelagene noe større ansvar enn andre utbyggere bare på grunn av tilknytningen. Det kan nok være at en konsekvens av at borettslagsformen nå er åpnet for alle utbyggere, blir at alle utbyggere må behandles likt. Boligbyggelagene må likestilles med andre utbyggere. I alle tilfelle vil vurderingen av om det kan være aktuelt med gjennomskjæring være en konkret vurdering i det enkelte tilfelle. Da vil momenter som tilknytningsforhold og forretningsførerkontrakter spille inn som reelle hensyn.

Et eget spørsmål i denne sammenheng er om det er forbeholdt boligbyggelaget å stifte et tilknyttet borettslag, eller om også et datterselskap av boligbyggelaget kan stifte et tilknyttet lag – på vegne av boligbyggelaget. Ordlyden i bbl. § 1-3 og brl. § 1-3 sier ikke noe om hvem som kan stifte et tilknyttet borettslag. Etter ordlyden er det ikke noe i veien for at et aksjeselskap stifter et borettslag der andelseierne skal være andelseiere i et bestemt boligbyggelag. Forarbeidene tar heller ikke for seg denne problemstillingen. Men når utbyggingsmodellen er lagt opp sånn at boligbyggelagene i stor grad kan bygge gjennom datterselskap, er det også naturlig at datterselskapet kan vedtektsfeste at borettslaget skal være tilknyttet boligbyggelaget. Dette gir bedre sammenheng i reglene.

## **4 Forholdet mellom boligbyggelaget og forbruker**

### **4.1 Generelt**

Noe av hensikten bak den nye utbyggingsmodellen er at forbrukeren bare skal ha en avtalepart på utbyggerensiden.<sup>52</sup> I prinsippet spiller det ingen rolle om denne parten er et boligbyggelag, et datterselskap av boligbyggelaget eller en annen utbygger. Det kan likevel ha betydning for en boligkjøper hvem som er avtalepart. Hvis det er et boligbyggelag eller en utbygger som har et alminnelig godt omdømme i markedet, vil dette være viktig for mange. Forbrukerens interesser skal uansett ivaretas gjennom bustadoppføringslova og avhendingslova. I tillegg vil det være viktig med en god kontrakt mellom forbruker og utbygger.

Når bustadoppføringslova og avhendingslova får anvendelse på utbyggingsmodellen etter borettslovene, får disse en sentral rolle for forholdet mellom utbygger og forbruker. Disse lovene må dermed sees i sammenheng med borettslovene. Nedenfor vil jeg se nærmere på anvendelsen av bustadoppføringslova i forhold til den nye utbyggingsmodellen og deretter på avhendingslova.

### **4.2 Bustadoppføringslova**

Det følger av borettslagsloven § 2-13 første ledd at bustadoppføringslova skal gjelde for avtaler der arbeidet som er omfattet av avtalen ikke er fullført på avtaletidspunktet, og at avhendingslova skal gjelde hvis arbeidet er ferdig på avtaletidspunktet.

Samtidig med ikrafttreddelsen av de nye borettslovene vil en ny § 1a i bustadoppføringslova tre i kraft med følgende ordlyd:

---

<sup>52</sup> Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) side 102

*”Reglane om rett til fast eigedom med eigarbustad, jf. §1 første ledd bokstav b, gjeld tilsvarende for avtale mellom forbrukar og bustadbyggjelag eller annan yrkesutøvar om rett til bustad som er knytt til eller skal knytast til andel i borettslag, dersom arbeid som er omfatta av avtalen, ikkje er fullført på avtaletida. Overføring eller teikning av andel i burettslaget skal reknast som heimelsoverføring dersom burettslaget har heimel til eigdommen.*

*Avtalen skal opplyse om andelssum, innskott og fellesgjeld i burettslaget.*

*Burettslaget kan gjere gjeldande krav som knyter seg til fellesareal eller felles rettar eller pliktar elles.”*

Denne bestemmelsen vil gi bustadoppføringslova anvendelse på avtaleforholdet mellom boligbyggelaget / utbygger og forbruker. Bustadoppføringslova vil danne grunnlaget for avtalen mellom partene. I bestemmelsens andre ledd stilles det særlig krav om at avtalen skal inneholde andelssum, innskudd og fellesgjeld i borettslaget. Etter den nye utbyggingsmodellen vil nok de langt fleste avtalene dreie seg om leiligheter til fastpris. Det er dermed nødvendig allerede på avtaletidspunktet at forbrukeren får klarhet i hva han/hun faktisk skal betale og hva han/hun får igjen for dette. Etter at avtalen er inngått kan ikke utbygger fritt bestemme at innskuddet skal økes, eller at andelen av fellesutgiftene øker. Bustadoppføringslova og bygge- og finansieringsplanen for borettslaget danner de viktigste utgangspunktene for avtalen mellom forbrukeren og utbygger.

I byggetiden sitter boligbyggelaget / utbygger med alle andelene i borettslaget og kan i prinsippet gjøre alle de endringene han/hun måtte ønske. Men etter at utbygger har inngått avtale med forbrukerne, er det disse avtalene som blir avgjørende for hvilke endringer forbrukeren må finne seg i.<sup>53</sup> Den nye utbyggingsmodellen gjør rettsstillingen til forbrukeren mer oversiktlig ved at krav som oppstår i byggetiden kan rettes direkte mot utbygger, i motsetning til i dag der forbrukeren i prinsippet bare har krav mot borettslaget.<sup>54</sup>

---

<sup>53</sup> Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) side 253

<sup>54</sup> Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) side 101

#### 4.2.1 Kontrakten mellom boligbyggelag / utbygger og forbruker

Etter bustadoppføringslova § 3 er det ikke anledning til å avtale vilkår som stiller forbrukeren dårligere enn det som følger av loven. Innenfor lovens rammer er det imidlertid stor avtalefrihet, og det er en rekke spørsmål som ikke er løst i loven. Dette kan være viktige spørsmål som hvem som faktisk er part i avtalen, tidsfrister, betaling, regler for endringsarbeid osv. Det er ikke noe krav etter bustadoppføringslova at denne type avtaler skal settes opp skriftlig, jfr. buofl. § 3, 2.ledd, men det må være en klar fordel at avtalen mellom utbygger og forbruker settes opp skriftlig når avtalen gjelder utbygging av et borettslag.

Norges Byggstandardiseringsråd har lagd standardkontrakter for de viktigste typer avtaler om oppføring og kjøp av ny bolig (NS 3425 – NS 3428). Standardkontraktene er forhandlet frem i en komité med representanter for forbrukere, entreprenører og andre interesserte grupper. NS 3427 er den kontrakten som i dag gjelder for boliger som omfattes av buofl. § 1 b, for eksempel seksjonerte boliger i boligsameier.<sup>55</sup> I og med at avtale om oppføring av leilighet i borettslag i dag ikke er omfattet av bustadoppføringslova, gjelder ikke NS 3427 for disse avtalene. Etter endringen av bustadoppføringslova og tilføyelsen av en ny § 1a, vil det være naturlig at NS 3427 tilpasses til også å gjelde utbygging av borettslag. NS 3427 vil kunne bli et godt avtaledokument som regulerer forholdet mellom utbygger og forbruker etter den nye utbyggingsmodellen. Det har klare fordeler hvis flest mulig bruker standardavtalene slik at disse blir kjent og innarbeidet i praksis. Da vil også flest mulig få glede av det når tvilsspørsmål blir avklart i praksis.<sup>56</sup> En byggherre skal være litt på vakt når en entreprenør kommer med sin egen variant av Norsk Standard. Selv varianter fra arkitekter eller andre konsulenter må byggherren passe seg for.<sup>57</sup> Dette gjelder riktignok en litt annen situasjon enn den forbrukeren er i overfor utbygger av borettslag, men prinsippet er likevel det samme. Hvis det foreligger en god og offisiell kontrakt på området, er det få gode grunner til å benytte avvikende kontrakter.

---

<sup>55</sup> Lilleholt, Urbye, 2000, side 89

<sup>56</sup> Lilleholt, Urbye, 2000, side 13

<sup>57</sup> Cappelen 2001, side 196



Et av de viktigste hensynene bak den nye utbyggingsmodellen var at bustadoppføringslova skulle gjelde i forholdet mellom forbruker og utbygger. Det er imidlertid viktig å være klar over at ved å gi bustadoppføringslova anvendelse på disse avtalene, løser en ikke alle potensielle konflikter mellom en utbygger og forbruker. Svært ofte ligger hovedproblemet i å finne ut hva som er avtalt. Det er avviket fra det som er avtalt som utgjør en mangel eller forsinkelse. Hvis en forbruker inngår en mangelfull kontrakt med en utbygger kan han/hun rent faktisk bli stilt dårligere etter den nye utbyggingsmodellen enn dersom han/hun brukte NBBLs mønsterkontrakt etter gjeldende lov. Mange av boligkjøpene i dag skjer svært hurtig. Enkelte ganger blir nye uoppførte leiligheter i nye boligprosjekter revet bort i løpet av 45 minutter på første visningsmøte. Da er forbrukeren svært prisgitt at den avtalen han/hun skriver under på er god nok. En har begrenset mulighet til å sjekke tegninger, tekniske spesifikasjoner og materialer på 45 minutter. Hvis avtalen ikke sier noe om hva slags type takstein som skal brukes, er det vanskelig for forbrukeren i ettertid å hevde at det er brukt for billige takstein. Det hjelper ikke å ha eikeparkett hvis det drypper gjennom taket.

#### 4.2.2 Oversikt over rettigheter etter bustadoppføringslova

Forbrukeren kan kreve garanti for oppfylling av avtalen, jfr. buoffl. § 12. Videre kan han kreve endringer av arbeidet hvis boligen ikke er ferdig, jfr. buoffl. § 9. Hvis ferdigstillelse av boligene blir forsinket, kan forbrukeren kreve dagmulkt, jfr. buoffl. § 18, og hvis forsinkelsen medfører vesentlig avtalebrudd, kan han også heve avtalen, jfr. buoffl. § 20. Hvis boligen har mangler kan forbrukeren kreve retting, prisavslag eller heving, jfr. buoffl. § 32 - § 35.

#### 4.2.3 Særlig om endringsarbeid

Forbrukeren står ikke like fritt til å kreve endringer av arbeidet underveis som hvis det var snakk om oppføring av en enebolig. Hensynet til de andre forbrukerne medfører en del begrensninger i å kreve endringer på fellesareal. Innvendige arbeider i den enkelte leilighet stiller seg annerledes. Her vil forbrukeren kunne kreve endringer etter buoffl. § 9, men må selvfølgelig regne med tilleggskostnader, jfr. buoffl. § 42.

### 4.3 Skjæringstidspunktet mellom bustadoppføringslova og avhendingslova.

Etter brl. § 2-13, første ledd gjelder bustadoppføringslova dersom arbeid som er omfatta av avtalen ikke er fullført på avtaletiden, og ellers gjelder avhendingslova. Det kan tenkes grensetilfeller der det er litt mer uklart hvilken lov som kommer til anvendelse. Innholdsmessig er lovene relativt like, men det er noen forskjeller, blant annet plikten til å stille garanti. Hvis avtalen gjelder en ferdig leilighet, men utbyggeren skal utbedre en del mangler, vil det være avhendingslova som gjelder. Hvis det derimot gjenstår noe mer omfattende arbeid som for eksempel legging av gulv og maling av vegger bør bustadoppføringslova gjelde. Det samme gjelder hvis leiligheten er ferdig, men utbygger har fortsatt mye arbeid igjen på uteareal.<sup>58</sup> Det er ingenting i veien for at de første boligene i et borettslag omfattes av bustadoppføringslova, mens de leilighetene som ikke blir solgt før alt er ferdig omfattes av avhendingslova.

### 4.4 Avhendingslova

Forslaget til ny § 1-1a gir avhendingslova anvendelse på avtaler om avhending av andel i borettslag. Det gjelder både førstegangs overføring av andel og senere overføringer. Videre skal loven gjelde for avtaler om rett til bolig som er knyttet til, eller skal knyttes til, andel i borettslag. Dette er avtaler med boligbyggelag eller annen utbygger om rett til ny bolig. Det er særlig aktuelt for de tilfellene der borettslaget ennå ikke er stiftet og det dermed ikke er snakk om avhending av andel. Grensen mellom bustadoppføringslova og avhendingslova er knyttet til om boligen er ferdig på avtaletidspunktet, ikke til om borettslaget er stiftet. Avhendingslova skal også gjelde der senere endringer av tallet på andeler fører til at en kjøper må tegne ny andel.<sup>59</sup>

---

<sup>58</sup> Cappelen 2001, side 12

<sup>59</sup> NOU 2000:17, side 171

Avhendingslova inneholder en viktig bestemmelse i § 1-2, 2.ledd. Bestemmelsen sier at:

*”Lova kan ikkje fråvikast ved avtale til ugunst for kjøparen ved forbrukarkjøp av nyoppført eigerbustad som ikkje har vore brukt som bustad i meir enn eitt år på avtaletida, dersom seljaren har gjort avtalen som ledd i næringsverksemd.”*

Dette vil være relevant i de tilfellene der borettslaget er ferdig utbygd og utbygger inngår avtale om salg av boligen. Det gjelder selv om utbygger har leid ut boligen en tid etter at den var ferdig. Denne bestemmelsen gir forbrukeren et bedre vern enn hvis overføringen gjaldt en brukt bolig. Da er det en rekke bestemmelser som kan fravikes ved avtale, jfr. avhl. § 1-2, 1.ledd.

Når det gjelder selve kontrakten mellom utbygger og forbruker etter avhendingslova, vil mange av de samme hensyn som når avtalen er basert på bustadoppføringslova, gjøre seg gjeldende. NS 3428 er den standardkontrakten som i dag brukes når en selger, for eksempel en entreprenør, overfører rett til fast eiendom med en ny selveiet bolig, fritidshus eller seksjon i boligsameie.<sup>60</sup> Det vil være en fordel om denne kontrakten også kan gjelde overføring av andel i borettslag.

#### 4.5 Fremtidig andelseier er en juridisk person

Bustadoppføringslova gjelder bare avtaler med forbruker, jfr. § 1, 1. ledd. En forbruker i lovens forstand er en fysisk person som ikke hovedsaklig handler som ledd i næringsvirksomhet, jfr. buofl. § 2, 1. ledd. Borettslagsloven åpner for at juridiske personer kan eie opp til ti prosent av andelene i et borettslag med fem eller flere andeler, jfr. brl. § 2-12. Dette betyr at når disse juridiske personene inngår avtale med boligbyggelaget om oppføring av bolig i borettslag, er vi utenfor virkeområdet til bustadoppføringslova. Disse vil ikke ha det samme vernet som etter bustadoppføringslova og kan bli avhengige av å inngå mer utfyllende kontrakter. Her vil boligbyggelaget dermed kunne inngå ulike kontrakter med de fremtidige andelseierne.

---

<sup>60</sup> Lilleholt, Urbye, 2000 side 98

## **5 Forholdet mellom boligbyggelaget og tredjepart.**

### **5.1 Generelt**

For å kunne gjennomføre utbyggingen av et borettslag vil det være nødvendig for boligbyggelaget/utbyggeren å inngå en rekke kontrakter av svært ulik karakter.

Utbygger må sørge for finansiering av bygget. Her vil det ofte være snakk om kontrakter med långiverinstitusjon og andre kreditorer. Utbygger vil også ofte ha behov for en rekke ulike konsulenter, både til rådgivning og drift, og prosjekterende konsulenter som for eksempel står for tegning, beregning og kontroll av prosjektet. Videre vil det være nødvendig med entreprenører til å levere materialer og utføre arbeid på selve bygget. I en særlig stilling kommer forholdet til offentlige myndigheter. Disse skal gi nødvendige tillatelser og føre en viss kontroll. Både plan og bygningsmyndigheter, arbeidstilsynet og brann- og helsevesen kan være involvert i byggeprosjektet.<sup>61</sup>

Alle disse aktørene fører til at en utbygger kan stå ovenfor et meget omfattende sett av kontrakter. Det kan også være store variasjoner fra prosjekt til prosjekt. Noen utbyggere vil ha tilgang til mange av tjenestene i egen organisasjon og står kanskje for selve utbyggingen selv. Andre, kanskje særlig mindre utbyggere, vil ha større behov for eksterne tjenester og vil dermed måtte inngå flere avtaler. Her kan det oppstå så store variasjoner at det vil føre altfor langt å gå nærmere inn på forholdet mellom boligbyggelaget og tredje person i denne fremstillingen.

### **5.2 Avtalen med entreprenøren**

Avtalene mellom boligbyggelaget / utbygger og entreprenører er avtaler mellom profesjonelle parter. Verken bustadoppføringslova eller håndverkertjenesteloven<sup>62</sup> vil

---

<sup>61</sup> Cappelen 2001, side 19

<sup>62</sup> Lov av 16. juni 1989 nr. 63 om håndverkertjenester m.m for forbrukere

gjelde mellom partene. Disse lovene gjelder bare mellom yrkesutøver og forbruker, jfr. buofl. § 1 og håndverkertjenesteloven § 1. Utbyggingsavtalene blir dermed basert på standardkontrakter, entrepriseavtaler og andre typer avtaler som er vanlige mellom profesjonelle parter. Vi er her utenfor den alminnelige kontraktslovgivningen for forbrukere og over i kontrakter som er vanlige i byggeforhold. Utbygger vil i disse tilfellene ha inngått kontrakter med forbruker på den ene siden og kontrakter med entreprenører på den andre siden om oppføringen av det samme bygget.

Etter den nye utbyggingsmodellen er ikke forbrukeren prisgitt de avtalene boligbyggelaget eller en annen utbygger har inngått med entreprenører og andre. Forbrukeren har et selvstendig kontraktsforhold med boligbyggelaget eller annen utbygger. Boligbyggelaget eller annen utbygger kan bli ansvarlig overfor forbrukeren etter bustadoppføringslova, selv om de selv ikke har gode nok kontrakter med entreprenører og kan få dekket sitt krav av disse.

## **6 Forholdet mellom borettslaget og konsulenter / entreprenør**

### **6.1 Avtaler mellom borettslaget og entreprenør**

Avtaleforholdet mellom borettslaget og entreprenøren er avhengig av om boligbyggelaget har valgt å bygge gjennom borettslaget. I de tilfellene der boligbyggelaget står for utbyggingen selv eller gjennom et datterselskap, vil det ikke være noen avtaler mellom borettslaget og konsulenter og entreprenører om oppføring av bygget. Borettslaget vil som nevnt få en passiv rolle. Hvis boligbyggelaget derimot skal bygge boligene gjennom borettslaget, vil det være borettslaget som er byggherre og kontraktspart overfor konsulenter og entreprenører. I disse tilfellene vil det også være snakk om profesjonelle parter og et avtaleforhold som vil være likt det som ble omtalt i pkt. 5.2. Vanlige standardkontrakter for denne type prosjekter er NS 3408 eller NS 3430 og vil danne grunnlaget for avtalene mellom disse partene. Standardkontraktene må vedtas av partene for at de skal komme til anvendelse.

### **6.2 Borettslagets mulighet til å fremme krav som følge av mangler**

#### **6.2.1 Borettslaget er avtalepart**

I de tilfellene borettslaget har inngått kontrakter med entreprenøren er det kontrakten mellom partene som regulerer borettslagets mulighet til å fremme krav som følge av mangler. Hvis borettslaget og entreprenøren for eksempel har brukt NS 3430 er det disse vilkårene som regulerer forholdene mellom dem. Det er imidlertid et uttall varianter av kontrakter som kan eksistere mellom partene. I mange tilfeller er det ikke sikkert de har inngått noen skriftlig avtale i det hele tatt. Andre ganger kan de ha satt opp en egen avtale som kan være svært mangelfull. Utgangspunktet for enhver mangelsbedømmelse er avtalen mellom partene. Hvis denne ikke gir noe svar er det en del alminnelige kontraktsrettslige prinsipper som likevel gjelder mellom partene. Det vil føre for langt å gå nærmere inn på her.

Forutsatt at borettslaget har inngått en normalt god kontrakt med entreprenøren, for eksempel NS 3430, vil borettslaget kunne kreve enhver mangel utbedret av entreprenøren. Det kan være en mangel på en enkelt leilighet eller på fellesareal. I de tilfellene der borettslaget ikke er avtalepart, kan det bli opp til boligbyggelaget eller den enkelte forbruker å kreve retting av mangel på en enkelt leilighet.

Her kan det også oppstå en situasjon der borettslaget kan rette et krav mot entreprenøren som følge av mangel og forbrukeren/andelseieren kan rette krav som følge av den samme mangelen mot boligbyggelaget. Forbrukeren har ikke inngått avtale med borettslaget. Avtalen mellom forbrukeren og boligbyggelaget vil være basert på bustadoppføringslova og kan avvike fra kontrakten mellom borettslaget og entreprenøren. For eksempel er reglene om dagmulkt ved forsinkelse forskjellige etter bustadoppføringslova og NS 3430. Før andelene i borettslaget er overført til forbrukeren vil det i praksis være boligbyggelaget som har kontroll med borettslaget og som vil rette krav mot entreprenører. Etter at andelene er overført kan det oppstå en litt mer uoversiktlig situasjon siden andelseierne i borettslaget sitter med en kontrakt og borettslaget som sådant sitter med en annen kontrakt.

Det må være klart at borettslaget og forbrukeren ikke kan få dobbelt opp i disse tilfellene. Hvis forbrukeren/andelseieren skulle vinne fram med et krav mot boligbyggelaget kan det nok finnes grunnlag for regresskrav mot entreprenøren.<sup>63</sup> Men her kan boligbyggelaget risikere å komme i ansvar overfor forbruker, uten selv å ha gode muligheter for å nå fram mot entreprenøren. Dette er et argument for boligbyggelaget til ikke å la borettslaget være utbygger, men heller sitte med alle kontraktene selv.

Bildet blir ytterligere komplisert hvis borettslaget har et krav mot entreprenøren i egenskap av å være avtalepart, og forbrukeren kan gjøre et direktekrav gjeldende mot entreprenøren etter buoffl. § 47. Det kan for eksempel tenkes at borettslaget som kontraktspart har akseptert endringer på bygget som forbrukeren senere er uenig i.

---

<sup>63</sup> NOU 2000:17, side 102

### 6.2.2 Borettslaget er ikke avtalepart

Når borettslaget ikke er avtalepart er det boligbyggelaget eller en annen utbygger som har inngått avtalen med entreprenøren, og det er i prinsippet de som kan rette krav som følge av mangel mot entreprenøren.

Den sentrale bestemmelsen som regulerer borettslagets mulighet til å fremme krav mot entreprenøren er bustadoppføringslova § 1a, 3.ledd. Dette er den samme problemstillingen som der borettslaget skal rette krav mot boligbyggelaget som følge av mangler. Dette ble behandlet under punkt 3.4.1.

Et alternativ til at borettslaget retter krav mot entreprenører, er at forbrukeren retter et direktekrav etter bustadoppføringslova § 37. Etter at andelene er overført og forbrukerne er andelseiere i borettslaget vil de til sammen ha gode muligheter til å fremme krav. Dette forutsetter selvfølgelig at utbygger og tidligere avtaleparter ikke har gått konkurs eller er avviklet.



## **7 Forholdet mellom borettslaget og forbruker**

### **7.1 Avtaler mellom borettslaget og forbruker**

Forbrukeren blir ikke andelseier i borettslaget før bygget er ferdig. Det betyr at det ikke er noe direkte tilknytningsforhold mellom forbrukeren og borettslaget under byggingen. Så lenge forbrukeren ikke har blitt andelseier i laget har han ingen innflytelse på det som skjer i borettslaget under byggingen.

Kombinasjonen av forbudet mot avtale om framtidig overføring av andeler, jfr brl. § 2-1, 2.ledd, og forbudet mot innskudd fra andre enn andelseiere, jfr. brl. § 2-11, 2.ledd, skal sikre at det er boligbyggelaget eller en annen utbygger, og ikke borettslaget som er part i avtalen med forbrukeren om ny bolig.<sup>64</sup> Dette innebærer at det ikke foreligger noen avtaler mellom borettslaget og forbrukeren under utbyggingen.

Hvis bruksretten til boligene overføres før andelene i medhold av brl. § 2-13, 2.ledd oppstår det en situasjon der den fremtidige andelseieren har rettigheter og plikter etter borettsloven kapittel 5, men uten å ha forvaltningsrettigheter som for eksempel stemmerett på generalforsamling.<sup>65</sup> Selve avtalen om bruksrett inngås med boligbyggelaget eller utbygger, men bruksretten skal registreres i borettsregisteret, jfr. brl. § 2-12, 2. ledd 2. pkt. I disse tilfellene oppstår det en situasjon med rettigheter og plikter mellom borettslaget og forbrukeren etter borettslagsloven kapittel 5.

---

<sup>64</sup> NOU 2000:17, side 116

<sup>65</sup> NOU 2000:17, side 117

## 7.2 Mulige konflikter mellom borettslaget og forbruker/andelseier

### 7.2.1 Kan forbrukeren rette krav mot borettslaget?

Om forholdene etter den eksisterende utbyggingsmodellen skriver Wyller<sup>66</sup>:

*”Spørsmålet om erstatningsansvar for borettslaget for feil og forsømmelser i byggeperioden har ikke vært oppe i rettspraksis og et slikt krav vil neppe kunne føre frem. Siden boligbyggelaget i denne perioden har full kontroll over borettslaget, må det korrekte være at ansvaret plasseres hos det organ som reelt sett styrer byggevirksomheten: boligbyggelaget. Til dette kommer at borettslaget heller ikke har noen mulighet til å dekke et eventuelt erstatningsansvar på annen måte enn ved å kreve høyere husleie hos sine andelseiere.”*

Dette er et resonnement som kan overføres til situasjonen etter den nye utbyggingsmodellen. I det øyeblikket forbrukeren, nå andelseieren, retter krav mot borettslaget, retter han på mange måter krav mot seg selv. I de tilfellene der borettslaget etter den nye utbyggingsmodellen får en ”passiv rolle” er det vanskelig å se at et erstatningskrav kan føre fram. I disse tilfellene er det utbygger som i sin helhet står for byggingen, og feil og mangler som følge av dette må da rettes mot den som har stått for prosjektet.

På den annen side er det litt forskjell fra tidligere når utbygger bygger gjennom borettslaget og det er borettslaget som inngår kontrakter med konsulenter og entreprenører. Da kan en fort komme i en situasjon der borettslaget har gjort handlinger som medfører erstatningsansvar. Men selv om det er borettslaget som har en direkte rolle i prosessen, vil det være naturlig å spørre hvem som egentlig og reelt styrer borettslaget. Det er boligbyggelaget, datterselskap eller annen yrkesutøver som sitter på alle andelene i borettslaget og som dermed har full kontroll på dette. Det kan være naturlig å si at situasjonen her er så lik som etter tidligere utbyggingsmodell at det er utbygger som blir erstatningsansvarlig for feil og forsømmelser som påfører borettslaverne tap.

---

<sup>66</sup> Wyller 2000, side 121-122

### 7.2.2 Andelseierne er uenige om mangelsspørsmålet

Hvis det skulle oppstå en konflikt mellom andelseier og borettslag som følge av feil og forsømmelse i byggeperioden, kan det godt tenkes at andelseierne seg imellom er svært uenige om hvorvidt det foreligger mangel i det hele tatt og eventuelt omfanget av dette. Denne type interne uenigheter må det være riktig at andelseierne løser gjennom borettslagets organer, særlig styre og generalforsamling. Det kan for eksempel tenkes at en andelseier, som har store mangler ved sin leilighet, mener at borettslag må rydde opp i dette ved å gå på utbygger. Hvis resten av andelseierne er fornøyd med sine leiligheter og ikke har tilsvarende mangler, må disse gjennom generalforsamlingen kunne nekte borettslaget å gå til sak mot utbygger. Her vil den ene andelseier kunne risikere å måtte gå på utbygger på egenhånd. Hovedregelen i borettslagsloven er at vedtak på generalforsamling krever alminnelig flertall, jfr. brl. § 7-11. Men et vedtak som går ut på at borettslaget skal rette krav eller gå til sak mot utbygger eller entreprenør, bør ha minst to tredjedels flertall på generalforsamling. Dette står ikke direkte i loven, men vedtaket kan for det første falle inn under bestemmelsen i brl. § 8-9, 1. ledd nr. 6. En avgjørelse om å gå til rettssak kan fort medføre økonomisk ansvar på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene. For det andre kan avgjørelsen falle inn under brl. § 8-9, 1. ledd nr. 1 da resultatet av et krav kan medføre endringer på bygget. For det tredje er et vedtak om å gå til rettssak så viktig for andelseierne, og ligger såpass på siden av vanlig forvaltning, at det taler for et kvalifisert flertall på generalforsamling.

En annen mulig konflikt kan oppstå mellom andelseiere og borettslaget som følge av endringer på fellesareal. Utbygger kan ha gjort endringer på fellesareal uten å ha forhørt seg med alle de framtidige andelseierne. Når arbeidet er ferdig viser det seg at veldig mange er fornøyd med løsningen og synes endringen ble til det bedre. Andre derimot ville ha den opprinnelige løsningen med lekestativ og grill. Her vil andelseierne i borettslaget ha ulike interesser i å rette mangelkrav mot utbygger. Spørsmålet er i hvilken grad en eller flere andelseiere kan rette krav mot borettslaget om å gjøre noe med dette. Igjen må den riktige løsningen være at denne type konflikter må løses gjennom borettslagets organer. Hvis det blir kvalifisert flertall på generalforsamling for at laget skal kreve at utbygger endrer fellesarealene, kan generalforsamlingen kreve at styret gjennomfører dette. Hvis generalforsamlingen derimot mener at det ikke er noen

grunn til å klage, må man finne seg i det. Da må den enkelte andelseier isteden rette et prisavslagskrav etter bustadoppføringslova mot utbygger.

## 8 Rettspraksis etter tidligere lovgivning

### 8.1 Generelt

I det følgende vil jeg først se på tre Høyesterettsdommer og deretter se i hvilken grad disse dommene kan være relevante etter den nye utbyggingsmodellen.

I Rt. 1979 side 81, Skogen-saken, fikk som nevnt et datterselskap av Norsk Boligbyggelags Landsforbund (NBBL) byggekontrakt på oppføring av 144 rekkehusleiligheter for Skogen borettslag. Datterselskapet gikk konkurs før utbyggingen var ferdig, og byggearbeidene ble derved fordyret. Høyesterett kom til at NBBL som var ansatt som forretningsfører gjennom det lokale boligbyggelaget, hadde utvist erstatningsbetingende uaktsomhet ved kontraktsinngåelsen, blant annet ved ikke å ha gjort borettslaget kjent med datterselskapets svake økonomiske stilling og ved at entreprenørens sikkerhetsstillelse ikke var viet tilstrekkelig oppmerksomhet. Videre hadde NBBL utvist uaktsomhet i forbindelse med fundamenteringen av husene. Høyesterett kom til at borettslaget kunne gå til direkte erstatningssak mot NBBL.

I Rt. 1983 side 773, Sollia-saken, hadde boligbyggelaget Ungdommens Egen Heim (UEH) stiftet borettslaget Sollia og skulle oppføre boliger for laget. Boligbyggelaget gikk konkurs før arbeidet var ferdig, og saken gjaldt krav fra banken om betaling av rest på et byggelån til Sollia borettslag. Borettslaget mente at byggelånet var oppgjort gjennom motkrav laget hevdet å ha mot banken i forbindelse med to overføringer fra byggelånet til boligbyggelaget UEH. Boligbyggelaget hadde brukt byggelånet til andre formål enn prosjektet Sollia borettslag. Høyesterett uttalte som utgangspunkt at det først og fremst måtte være boligbyggelaget som pliktet å påse at byggelånsmidlene ikke ble brukt til formål som ikke vedkom borettslaget. Men hvis banken forsto eller burde forstå at det var nærliggende risiko for at de som disponerte over lånet ville bruke det urettmessig, ville banken kunne bli ansvarlig om den ikke utviste kontroll med sikte på å avverge tap. Høyesterett kom til at banken var erstatningspliktig.

I Rt. 1997 side 825, Nordseter-saken, hadde det etter noen år oppstått skader på balkonger og terrasser i bolighusene for Nordseter borettslag. Skadene skyldtes for liten overdekning av betong i forhold til armeringsjernet, slik overdekningskravene var fastlagt i byggestandardene. Boligbyggelaget som hadde utført kontrollen med byggearbeidene, ble erstatningsansvarlig på grunn av mangelfullt kontrollarbeid. Borettslaget fremmet erstatningskravet omlag 10 år etter at boligene var ferdige. Reklamasjons- og foreldelsesinnsigelser førte ikke fram.

## 8.2 Dommenes betydning etter gammel utbyggingsmodell

Etter disse sakene er det helt klart at boligbyggelaget kan bli erstatningsansvarlig for feil og forsømmelser som påfører borettslaverne tap. Boligbyggelaget slipper heller ikke unna ved å si at det bare opptrer som borettslagets fullmektig.<sup>67</sup> I den siste saken om Nordseter borettslag ble det heller ikke anført fra boligbyggelagets side at det ikke kunne ha et erstatningsansvar. Der var spørsmålet rekkevidden av de kontrolloppgaver boligbyggelaget hadde som byggekontrollør på borettslagets vegne.

De tre sakene viser også at Høyesterett har gått relativt langt i å pålegge boligbyggelagene ansvar. Det er en relativt streng aktsomhetsnorm som legges til grunn. I Skogen-saken ble NBBL erstatningsansvarlig for å ha inngått kontrakt med sitt eget datterselskap til tross for dennes svake økonomiske stilling, og i Nordseter-saken nådde ikke boligbyggelaget OBOS fram med at det bare svarte for grov uaktsomhet.

## 8.3 Dommenes betydning etter ny utbyggingsmodell

### 8.3.1 Kunne sakene vært unngått etter ny utbyggingsmodell?

En interessant problemstilling er om noen av disse konfliktene ville vært unngått hvis utbyggingen hadde skjedd etter den nye utbyggingsmodellen. Dette er det vanskelig å si noe sikkert om. De nye reglene vil langt på vei klargjøre noe av det som har blitt fastslått i disse dommene. Når de fremtidige andelseierne inngår kontrakter etter bustadoppføringslova vil det være åpenbart at boligbyggelaget kan bli ansvarlig i og

---

<sup>67</sup> Wyller 2000, side 121

med at de er gjort til kontraktspart direkte med andelseieren. Videre er muligheten for direktekrav lovfestet i buofl. § 37. Borettslagets mulighet til å fremme krav blir også lovfestet i ny buofl. § 1a, 3. ledd.

Dette betyr at i Skogen saken ville det vært klart at andelseierne kunne fremme krav direkte mot NBBL, så lenge NBBL sto i kontraktsforhold til Ski boligbyggelag. Men den nærmere vurderingen av om hvorvidt NBBL hadde utvist erstatningsbetingende uaktsomhet vil ikke de nye reglene ha gitt noen løsning på. I Nordseter-saken hevdet som sagt ikke boligbyggelaget at de ikke kunne bli erstatningsansvarlig. I denne saken handlet det om byggekontrollørens ansvar. Her hadde boligbyggelaget en ren kontrollfunksjon på vegne av borettslaget. Entreprenøren sto for oppføringen av byggene, mens boligbyggelaget skulle se til at alt gikk riktig for seg. Her handlet mange av vurderingene om rent tekniske ting.

Når det gjelder Nordseter-saken ville bustadoppføringslova gjort at boligbyggelaget OBOS i dette tilfellet hadde et direkte ansvar overfor hver enkelt andelseier i Nordseter borettslag for at bygget tilfredstilte de tekniske kravene etter avtalen. OBOS ville vært regnet som utbygger og det hadde ikke spilt noen rolle om de hadde latt en annen entreprenør stå for oppføringen. OBOS ville vært direkte ansvarlig for alle feil og mangler på bygget. Det kunne selvsagt likevel oppstått en konflikt om både balkongene utgjorde en mangel og om det var reklamert for sent, men utgangspunktet for vurderingene hadde blitt et annet.

Sollia-saken er en sak som kanskje kunne vært unngått etter ny utbyggingsmodell. Her var det boligbyggelaget som gikk konkurs og påførte borettslaget tap ved at boligbyggelaget hadde rotet med midlene. Etter gammel modell var det boligbyggelaget som tok opp byggelånet etter fullmakt fra borettslaget. Da er det muligheter for sammenblanding. Hvis boligbyggelaget etter ny modell tar opp et byggelån for å bygge for et borettslag, er det boligbyggelaget som er ansvarlig for lånet, ikke borettslaget. Hvis derimot boligbyggelaget velger å la borettslaget ta opp lånet, er det borettslaget som sådant er ansvarlig for lånet. Det er grunn til å tro at det i dette tilfellet ikke er like lett å blande midlene.

### 8.3.2 Betydning for erstatningskrav

Den tidligere rettspraksis vil kunne si mye om hva slags erstatningsansvar som kan pålegges boligbyggelagene. I de tilfellene der det er snakk om et kontraktsforhold mellom partene vil det være kontrakten/avtalene mellom partene som avgjør om utbygger blir erstatningsansvarlig. I forholdet mellom utbygger og forbruker vil det være erstatningsreglene i bustadoppføringslova som regulerer erstatningen.

Selv om vurderingstemaene kan bli noe forskjellig vil de omtalte sakene ha overføringsverdi til nye saker. Fra Skogen-saken kan en for eksempel trekke den konklusjon at et boligbyggelag kan komme i ansvar hvis det med åpne øyne lar et datterselskap med dårlig økonomi stå for utbyggingen. Det må også være klart at Solli-saken kan få betydning for en byggelånbanks ansvar for manglende kontroll med uttak fra byggelån. Nordseter-saken kan gi retningslinjer for type skader som kan kreves utbedret etter lang tid.

### 8.3.3 Betydning for gjennomskjæring

I de omtalte sakene drøftet ikke høyesterett mulighetene for gjennomskjæring. Det var rene erstatningsrettslige betraktninger. Dette har sammenheng med at det her var snakk om erstatningskrav for boligbyggelag. Boligbyggelagene og borettslagene har i utgangspunktet en tilknytning. Poenget med gjennomskjæring vil være at det i utgangspunktet ikke er noe tilknytning mellom borettslaget og boligbyggelaget. Det står et datterselskap i mellom.

I Skogen-saken ble NBBL erstatningsansvarlig. Likevel har deler av faktum i saken klare likhetstrekk med tilfeller der det kan bli aktuelt å vurdere gjennomskjæring etter den nye utbyggingsmodellen. Hvis et heleid datterselskap hadde stiftet Skogen borettslag og boligbyggelaget som eide datterselskapet hadde opptrådt på samme måte som NBBL, hadde vi fått en interessant situasjon. Det hadde vært datterselskapet som hadde inngått kontrakter med forbrukerne og kontrakt om oppføring av boligene. Hvis boligbyggelaget, på samme måte som NBBL, hadde medvirket til at datterselskapet inngikk kontrakt med et økonomisk svakt selskap, samt at de utførte mange av forretningsføreropp gavene, ville det likevel vært vanskeligere å nå fram med et



erstatningskrav på grunn av aksjeselskapsformen. Datterselskapet er et aksjeselskap og ansvarsbegrensningen er et moment som ikke var sentralt i Skogen-saken. Der handlet det om forholdet mellom boligbyggelag og borettslag. Dette betyr at for å nå fram i et tilfelle som Skogen-saken etter ny utbyggingsmodell kan det måtte bli ved gjennomskjæring.

## 9 Avslutning

På de fleste områder vil den nye utbyggingsmodellen føre til en klarere og mer oversiktlig situasjon. Særlig for forbrukerne vil situasjonen teoretisk sett bli bedre ved at de får det vernet som følger av bustadoppføringslova og avhendingslova. Men det er viktig å være klar over at dette ikke betyr at forbrukerne/andelseierne i dag står helt uten vern. I praksis inngår de fleste andelseiere avtaler om ny bolig på bakgrunn av en god mønsterkontrakt utarbeidet av NBBL, og omsetning av brukte borettslagsboliger blir regulert av kontrakten mellom partene og alminnelige kontraktsrettslige prinsipper. De gjeldende borettslovene har virket tilfredsstillende i 40 år og det har utviklet seg en omfattende praksis for oppføring og omsetning av borettslagsboliger. Likevel er det et bedre system for forbrukerne at de omfattes av de samme reglene uavhengig av hvilken bolig de kjøper.

Den nye utbyggingsmodellen har åpnet for at enhver utbygger kan benytte borettslag som organisasjonsmodell for nye boliger. Dette er i utgangspunktet uproblematisk. Men samtidig er det en rekke bestemmelser som gjelder spesielt for boligbyggelagene, for eksempel reglene om tilknyttede lag, ti års uoppsigelig forretningsførerkontrakt og at boligbyggelaget kan eie opp til tjue prosent av andelene i laget. Det er vanskelig å få noe fullgodt svar på hvorfor det opprettholdes ulikheter mellom boligbyggelagene og andre utbyggere på disse områdene, når det først er åpnet for andre utbyggere å benytte borettslagformen. Dette kan skape uklare situasjoner, ikke minst i forhold til mulighetene for gjennomskjæring. Det kan godt være at det hadde blitt et mer ryddig og oversiktlig system at det fortsatt var forbeholdt boligbyggelag å benytte borettslagsformen.

En konsekvens av den nye utbyggingsmodellen er at boligbyggelagene og andre utbyggere får en mye større mulighet til å pulverisere ansvar enn det de har i dag. I dag fører tilknytningen mellom boligbyggelaget og borettslaget til at boligbyggelaget kan bli ansvarlig lenge etter at byggeprosjektet er ferdig. Boligbyggelagene har eksistert i

mange år og det er all grunn til å tro at de fortsatt vil eksistere. Dette gir en særskilt trygghet ved nye boligprosjekter. Mange mangler vil ikke vise seg før lang tid etter overtakelsen av bygget. Boligbyggelaget kan, etter den nye utbyggingsmodellen, stifte et aksjeselskap til stiftelse og oppføring av et borettslag og avvikle selskapet straks bygget er overlevert. I disse tilfellene vil ikke borettslaget ha noen å rette krav mot. Underentreprenørene kan fortsatt eksistere, men situasjonen her blir mer uklar.

Denne problemstillingen kan også oppstå ved utbygging av eierseksjoner og andre byggeprosjekter. En kan da si at det ikke er noen grunn til at borettslagene skal komme bedre ut enn andre og at endringen dermed er grei. På den andre siden kan en hevde at det er nettopp tilknytningen mellom boligbyggelagene og borettslagene og det særskilte ansvaret boligbyggelagene har fått, som er med på å gi borettslagsmodellen et særpreg i forhold til for eksempel eierseksjonssameier.

Et viktig hensyn for å videreføre borettslag som en organisasjonsmodell for boliger er nettopp hensynet til boligbyggelagene. Dette er et hensyn som knapt er nevnt i forarbeidene. NBBL har 102 boligbyggelag og 3 andre boliglag som medlemmer og eiere, og boligbyggelagene har til sammen nesten 570.000 individuelle medlemmer.<sup>68</sup> Det er klart at en kan ikke bare fjerne borettslaget som boligmodell over natten og be boligbyggelagene gå over til vanlig forretningsførsel og utbygging av eierseksjoner. Boligsamvirket står nok sterkere enn det i dette landet. Likevel har lovgiver godt langt for å få reglene så like som mulig mellom borettslag og eierseksjoner.

Personlig mener jeg borettslagsmodellen fortsatt burde vært forbeholdt boligbyggelagene. På denne måten kunne en enklere pålagt boligbyggelagene et større ansvar for byggeprosjektene og redusert muligheten for å pulverisere ansvar. Det er heller ingen tvil om at boligbyggelagene har stått for en meget stor del av boligbyggingen i etterkrigstiden og har medvirket sterkt til at så mange eier sin egen bolig i Norge i dag. Videre er det et ønske om å videreføre modellen som et alternativ til eierseksjoner. Jeg tror det blir enklere for forbrukerne å orientere seg i markedet når det er færrest mulig organisasjonsmodeller. Selv om det kanskje er eierseksjonssameier og

---

<sup>68</sup> Vi bor i lag 1999, side 20-21

mest mulig selvstendig råderett som er mest i vinden akkurat nå, kan tidene fortsatt forandre seg.

Et positivt trekk ved den nye utbyggingsmodellen er at selve byggeprosessen blir likere den en har for utbygging av eierboliger og eierseksjonssameier. Forbrukeren bør i prinsippet møte de samme kontraktene uavhengig om han/hun kjøper en uoppført leilighet i et borettslag eller en uoppført leilighet i et seksjonssameie. En mangel bør være en mangel uavhengig av om bygningen er et borettslag eller eierseksjonssameie. Dette vil også kunne bidra til at flere får glede av de kontraktstolkninger, mangelsvurderinger og rettigheter og plikter som blir utviklet gjennom rettspraksis.

## **10 Litteraturliste**

### **Bøker:**

Andenæs, Mads Henry: "Aksjeselskaper og Allmennaksjeselskaper". Oslo, 1998

Boe, Erik: "Innføring i juss – juridisk tenkning og rettskildelære". Oslo 1996

Cappelen, Hans: "Byggherren og kontraktene - kontraktsinngåelser for bygg og anlegg". Oslo 2001

Echoff, Torstein: "Rettskildelære". Ved Jan Helgesen. 4. utg. Oslo 1997

Lilleholt, Kåre: "Bustadoppføringslova – Avtaledokumenter med kommentarer". Kåre Lilleholt, Hans Jakob Urbye. Oslo 2000

Løderup, Peter: "Lærebok i erstatningsrett". 3. utg. Oslo 1995

NBBL: "Vi bor i lag – Boka om borettslag". A/L Norske Boligbyggelags Landsforbund. 6. utg. Oslo 1999

Wyller, Christian Fr: "Boligrett", 4. utg. Stavanger 2000

### **Norske lover:**

Lov av 4. februar 1960 nr. 1 om boligbyggelag

Lov av 4. februar 1960 nr. 2 om borettslag

Lov av 13. juni 1969 nr. 26 om skadeserstatning

Lov av 16. juni 1989 nr. 63 om håndverkertjenester m.m for forbrukere

Lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom

Lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner

Lov av 13. juni 1997 nr. 43 om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad m.m

Lov av 13. juni 1997 nr. 44 om aksjeselskaper

Lov av 6. juni 2003 nr. 38 om bustadbyggjelag

Lov av 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag

**Rettspraksis:**

Rt. 1979 side 81, Skogen-saken

Rt. 1983 side 773, Sollia-saken

Rt. 1996 side 672, Kongeparken

Rt. 1996 side 742, Minnor

Rt. 1997 side 825, Nordseter-saken

**Forarbeider:**

NOU 1979:48, Avhending av fast eiendom

NOU 1993:20, Kjøp av ny bustad

NOU 2000:17, Burettsslovene

Ot.prp nr. 66 (1990-1991) Om lov om avhending av fast eiendom

Ot.prp nr. 21 (1996-97) Om lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad  
m.m (bustadoppføringslova)

Ot.prp nr. 30 (2002-2003) Om bustadbyggjelag (bustadbyggjelagslova) og lov om  
burettslag (burettslagslova)

Innst. O. nr. 82 (2002-2003)

Besl. O. nr. 84 (2002-2003) og Besl. O. nr. 85 (2002-2003)

